



aktiv.

Conrad Mohrs veg 34F, 5072 BERGEN

**Trivelig toppetasjes 3-roms
hjørneleilighet på populære
Storetveit! Herlig balkong med
utsikt! Gangavstand til det meste!**



Eiendomsmegler MNEF

Roger Glesnes

Mobil 916 61 534
E-post roger.glesnes@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 357 282,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 348 632,-
Felleskostn.: Kr 7 014,-
Selger: Grete Heien

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 65/65 kvm
Tomtstr.: 6740.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 755
Andelsnr.: 36
Oppdragsnr.: 1503250175

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Conrad Mohrs veg 34F! En trivelig toppetasjes 3-roms hjørneleilighet på populære Storetveit. Leiligheten har god planløsning, romslige soverom og en herlig balkong. Med sentral plassering, nærhet til aktiviteter for hele familien og gangavstand til det meste, er dette en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av!

- Litt om kvaliteter:
- Toppetasje
 - Hjørneleilighet
 - To romslige soverom
 - Herlig balkong med plass til møblering
 - Tre eksterne boder
 - God planløsning med naturlig fordeling
 - Gangavstand til det meste
 - Nærhet til fjell og natur
 - Kort vei til barnehager og skoler
 - Ca. 10 minutter til sentrum

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen20

Tilstandsrapport34

Egenerklæring54

Energiattest59

Nabolagsprofil65

Forbrukerinformasjon 124

Budskjema 125



Plantegning

3. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.















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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA totalt: 65 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 65 m² Entré, stue, kjøkken,soverom, soverom og bad.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som benyttes av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Leiligheten disponerer en bod på loft med gulv areal på 5.3 m2. Leiligheten disponeres også 2 boder i kjeller med et samlet areal på 5.9 m2.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

6740.6 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet. Tomten er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Dersom transport av festekontrakt krever godkjennelse fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjennelse.

Regulering av festeavgift

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at

ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefesteloven § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Festeavgiften faktureres borettslaget og dekkes følgelig av felleskostnadene.

Beliggenhet

Boligen befinner seg sentralt til på Storetveit, like mellom Minde og Fjøsanger. Her kan du virkelig bosette deg i sentrale strøk, for samtidig oppleve mye av det beste Fana har å by på!

Nærmeste dagligvarebutikk, Rema 1000 Fjøsanger, finner du like i nærheten. I området kan en også enkelt stoppe innom Spar Fjøsanger, Extra Minde og MENY Fantoft. For ytterligere flere tilbud er det kort vei til Sletten Senter. Her finner du alt i fra Vinmonopol, kaféer, restauranter, klesbutikker og annet.

I en hektisk hverdag, eller en ellers grå dag, kan middagen enkelt kjøpes fra Thai Thai Fjøsanger, Stefano Wergeland, Sushi 2, NawabS og Sabi Sushi Paradis.

For den tur og treningsglade er dette området for deg. Like rundt svingen kan du trimme ved Storetveitmarken, løpe rundt Kristianborgvannet, Tveitevannet, langs ved Nordåsvannet eller opp til Løvstakken. Skulle man ønske å trene innendørs, er det kort vei til Trene Sammen Fantoft, SATS Wergeland, MOVA Landås, Bergen Tennisarena og Turnhallen.

Ønsker man å ta del i områdets kulturelle tilbud, kan det anbefales å ta turen til Storetveit kirke, Gamlehaugen og Storetveitmarken.

Til sentrum er det ca. 10 minutter med bil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere gode skoler og barnehager like i nærheten. Her kan blant annet nevnes:

Skoler:

- Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.)
- Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.)
- Minde skole (1-7 kl.)
- Slettebakken skole (1-7 kl.)
- Storetveit skole (8-10 kl.)
- Paradis skole
- Rudolf Steinerskolen vgs.
- Langhaugen videregående skole

Barnehager:

- Låven barnehage (0-5 år)
- Kristianborg barnehage (0-5 år)
- Storetveit barnehage (0-5 år)
- Låven barnehage

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp, Fjøsanger, finner du like rundt svingen. Her i fra kan du ta rute nummer 14, 26, 49, 51, 67, 99 og 600. Dersom man spaserer bort til

Kristianborg, Wergeland eller Fantoft, kan du også ta Bybanen både mot sentrum og Flesland.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur i betong. Yttervegger i hulmur, utvendig pusset og malt, innvendig platet. Takkonstruksjon: valmtak.Taktekking med sutak,lekter og betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør i plast. Etasjeskillere av betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når kjøpte du boligen?: 2009.

- Hvor lenge har du eid boligen?: 16 år.

- Har du bodd i boligen siste 12 måneder?: Ja.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?: Nei.

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

- 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. Rørfornying og nytt ventilasjonsanlegg (balansert ventilasjon med varmegjenvinning), i regi av Borettslaget. VVS Bergen.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?: Ja, kun av faglært. Nytt hustak og oppgradering av balkong og fasade, i regi av Borettslaget. Bergen Tak as (tak), AOG Bygg AS (Balkong og fasade).

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/ Roger Glesnes har gleden av å presentere Conrad Mohrs veg 34F! En trivelig toppetasje 3-roms hjørneleilighet på populære Storetveit. Leiligheten har god planløsning, romslige soverom og en herlig balkong. Med sentral plassering, nærhet til aktiviteter for hele familien og gangavstand til det meste, er dette en bolig du absolutt ikke vil gå glipp av!

Du møtes av en romslig entré, med god plass til å henge fra seg både jakker og sko. Her i fra har du direkte adkomst til samtlige rom i boligen.

Videre inn i leiligheten kommer du til stuen. Stuen er av god størrelse, er malt i lyse farger og har god plass til både sofagruppe og spisebordsgruppe. I hjørnet av rommet finner du også en koselig peis, som bidrar med god stemning på kaldere dager.

Fra stuen har du direkte adkomst til balkongen, med plass til møblering. Her kan du nyte morgenkaffen med god utsikt!

I enden av stuen finner du spisebordsgruppen med god plass til hverdag og fest. Her kan gjestene nyte en bedre middag mens kokken kokkelerer på kjøkkenet.

Kjøkkenet finner sin velegnede plass i enden av leiligheten og er av folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate. Av integrerte hvitevarer

er det oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Rommets store vindu gir godt med naturlig lys, og kjøkkenets mange skap bidrar til å holde arbeidsflatene rene.

Soverommene er begge av god størrelse og har plass til både stor seng, nattbord og integrert garderobeløsning. Hovedsoverommet har i tillegg stort innebygget klesskap.

Badet er lekkert helfliset og inneholder gulvmontert toalett og innredning med servant.

Leiligheten disponerer også en bod på loftet og to boder i kjeller.

Standard

Parkett i stue, gang, og på soverommer, høytrykks parkett på kjøkken og fliser på badegulv. Tapet og strier på vegger, fliser på bad. Himlingsplater i tak på bad, ellers malt etasjeskille i betong. noe riss i taket.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:
Balkong: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Våtrom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør installasjoner. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Komfyrvakt ikke installert

Innbo og løsøre

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

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.

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

Borettslaget har avtale med Telenor med "Frihet S" pakke. Denne avtalen gjør at beboere må velge mellom tv kanaler på dekoder eller høy hastighet på fibernettet.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

De som har ladekort el-bil, betaler kr 200 pr år for selve kortet.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6602237

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for

eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Styret har besluttet å åpne opp for at beboere selv kan skaffe seg varmepumper i borettslaget. Det er utbedret regler for montering. Beboere er pliktig til å sende søknad til styret og få godkjent installasjon på forhånd.

Energi

Oppvarming

Elektrisk via panelovner/ varmekabler.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 734 718

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 938 872

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet via Skatteetaten.

Andre utgifter

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 84 168 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: felleskostnader.

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

Dekker boligselskapets driftskostnader, dugnad, honorarer, vedlikehold, forsikringer, festeavgift, energi, kommunale avgifter og tv-anlegg/bredbånd.

Fordeling:

Felleskostnader: 6 864,- kroner.

Dugnad: 150,- kroner.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7014

Andel Fellesgjeld

Kr 357 282

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 43 025

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Øvre Dalen Borettslag 1

Organisasjonsnummer

953665115

Andelsnummer

36

Om borettslaget

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13526072

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 0,00%

Restsaldo 0,00

Innfrielsesdato: 01.10.2024

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Bank: Svenska Handelsbanken AB

Lånenr.: 95287209453

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,24%

Restsaldo 8 458 941,00

Innfrielsesdato: 30.09.2045

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Bank: Svenska Handelsbanken AB

Lånenr.: 95287211881

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,24%

Restsaldo 7 348 874,00

Innfrielsesdato: 30.12.2037

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

Sikringsordning fellesgjeld
Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Det gjøres oppmerksom på at dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke.

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

Styregodkjennelse
Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som

ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

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

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjananse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Hver leilighet har pliktuke hver 6. uke. Alle beboere plikter å ta sin uke, og det er oppgangen selv som må organisere dette. Dersom noen ikke har anledning til å utføre sin pliktuke, må vedkommende selv sørge for at pliktene blir utført av andre. For mer informasjon, se ordensregler vedlagt i

salgsoppgaven.

Forretningsfører
Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 13, bruksnummer 755 i Bergen kommune.Andelsnr. 36 i Øvre Dalen Borettslag 1 med orgnr. 953665115

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

4601/13/755:
23.09.1952 - Dokumentnr: 306977 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,486
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE
1..PRT. I FESTERETTEN OG ALL BEBYGGELSE
OVERFØRT FRA BNR. 685

23.09.1952 - Dokumentnr: 306977 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,486

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE
1..PRT. I FESTERETTEN OG ALL BEBYGGELSE
OVERFØRT FRA BNR. 685

23.11.1961 - Dokumentnr: 307236 - Rettigheter iflg. skjøte
BESTEMMELSE OM GRENSEREGULERING ,
LEKEPLASS M.M.

09.12.1958 - Dokumentnr: 306416 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:13 Bnr:685

03.03.1969 - Dokumentnr: 301486 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:13 Bnr:888

03.05.1979 - Dokumentnr: 990022 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:13 Bnr:998
UTSKILT OGSÅ FRA BNR. 756

01.01.2020 - Dokumentnr: 370320 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:13 Bnr:755

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest vedrørende "3 etasjes vån. hus av mur blokk 4", datert 20.08.1958. Det foreligger ferdigattest vedrørende installering heis/løfteinnretning, datert 17.12.2014.

Følgende dokumentasjon er også mottatt: Det foreligger byggetillatelse vedrørende balkonger, datert 24.01.1998.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for arbeidet gjennomført vedrørende balkonger.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har tilkomst via kommunal veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For

private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplaner på grunnen med følgende planinfo:

PlanID: 30290000
Plannavn: FANA/ÅRSTAD. GNR 13 BNR 685, ØVRE DALEN
Ikrafttrådt: 10.01.1956
Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 30010005
Plannavn: FANA. GNR 13 BNR 685, STORETVEIT, DELINGSTILLATELSE, TILLEGGSPARSELL, BARNEHAGEFORMÅL
Ikrafttrådt: 03.01.2005
Dekningsgrad: < 0,1 % (6738,6 m²)

PlanID: 30690000
Plannavn: FANA. GNR 13 BNR 698, STORETVEIT
Ikrafttrådt: 02.08.1955
Dekningsgrad: < 0,1 % (6738,6 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):
PlanID: 30010005
Reguleringsformål: Offentlig bygg - barnehage
Dekningsgrad: < 0,1 % (1,8 m²)

Kommuneplan:
PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Ytre fortettingssone
Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 65270000
Beskrivelse: Grønnstruktur
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,2 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Storetveit
Dekningsgrad: 0,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Vei støy - gul sone
Dekningsgrad: 3,3 %

Kommunedelplaner under arbeid:
PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 30010000 (opphevet)
Plannavn: ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGEN

PlanID: 31110000
Plannavn: FANA. GNR 13 BNR 932, STORETVEIT

PlanID: 30450000
Plannavn: FANA. GNR 13 BNR 11, STORETVEIT, STUPET

PlanID: (N/A):
Plannavn: Årstad/Fana. Gnr. 13, Bnr. 680 mfl., Storetveit kirkegård, minnelund

Andre opplysninger:
Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Konferer megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

357 282 (Andel av fellesgjeld)

3 347 282 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års

varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 348 632 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 356 532 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 359 332 (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 1 350

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14

990,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visninger/ overtakelse kr 2 900, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 52 005,-. Utleggene omfatter innhenting av kommunale opplysninger, annonsering, eierskiftegebyr, tinglysing av pantedokument og utlegg opplysninger forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Roger Glesnes
Eiendomsmegler MNEF
roger.glesnes@aktiv.no
Tlf: 916 61 534

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

12.06.2025



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Conrad Mohrs veg 34 F

5072 BERGEN

4601/13//755/36/0

Rapportdato

26.05.2025

TG 0  0

TG 1  6

TG 2  4

TG 3  0

TG IU  1

CONRAD MOHRS VEG 34 F - 4601/13//755/36/0

Befaring utført den 21.05.2025 av:

Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no



Takstmann & Byggmester



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

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.



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, 2007.

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. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

CONRAD MOHRS VEG 34 F - 4601/13//755/36/0

i Tilstandsgradene	
TG 0	Ingen avvik Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.
TG 1	Mindre eller moderate avvik Gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	Vesentlige avvik - Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller - bygningdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller - det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller - særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
TG 3	Store eller alvorlige avvik - Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller - det er fare for liv og helse; eller - det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller - det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG IU	Ikke undersøkt - TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller - bygningdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

CONRAD MOHR'S VEG 34 F - 4601/13//755/36/0

i

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

i

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

i

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

i

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

CONRAD MOHR'S VEG 34 F - 4601/13//755/36/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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 branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befarringsdato.

Om boligen

Adresse: Conrad Mohrs veg 34 F , 5072, BERGEN

Matrikkel: 4601/13//755/36/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1957. Kilde: PropCloud

Tomt: 6 740.60 m²

Hjemmelshaver(e): Øvre Dalen Borettslag 1, Grete Heien

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur i betong. Yttervegger i hulmur, utvendig pusset og malt, innvendig platet. Takkonstruksjon: valmtak.Taktekking med sutaklæker og betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør i plast. Etasjeskillere av betong.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Når de enkeltes elementer er utført er uvisst.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene normalt utskiftes av borettslaget.

i

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Primærrom 65 m²	Sekundærrom 0 m²	BRA (P-ROM + S-ROM) 0 m²	BT 0 m²
Beskrivelse primærrom Entré, stue, kjøkken,soverom, soverom og bad		Beskrivelse sekundærrom	

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

BRA-i 65 m²	BRA-e 0 m²	BRA-b 0 m²	Åpent areal (TBA) 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Entré, stue, kjøkken,soverom, soverom og bad	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 65 m²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som benyttes av selger er ikke er oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Leiligheten disponerer en bod på loft med gulv areal på 5.3m2. Leiligheten disponeres også 2 boder i kjeller med et samlet areal på 5.9m2.

i

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

4

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Balkong: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Våtrom - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør installasjoner. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Komfyrvakt ikke installert

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Våtrom - Totalvurdering av fuktsøk:

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?
Ikke gjennomgått.

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.
På bakgrunn av boligens alder eksisterer det sannsynlig ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

3

Radonsikring

TG 1

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon

Kommentar:
I en leilighet i 3. etasje er det vanligvis ikke nødvendig å måle radon.

CONRAD MOHRS VEG 34 F - 4601/13///55/36/0

4

Balkong

TG 2

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong på 8.5 m2, nytt terrassegulv

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverk tilfredsstillter ikke dagens krav til høyde.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Ja

Er det krav til fall/avrenning?

Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

!

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

CONRAD MOHRS VEG 34 F - 4601/13///755/36/0



CONRAD MOHRS VEG 34 F - 4601/13//755/36/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, himlingsplater i tak.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renoverert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Silikon i overgang og fuger har noe bruksslitasje på bakgrunn av alder.

Listverk rundt dør på badet har noe flassing i bunn.

Listverk på baderom bør avsluttes 0.5cm fra gulv for å unngå opptrekk av vann.

Bilde



Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk.

Det er registrert bra med fall, og rundt 2,5cm totalt.

CONRAD MOHRS VEG 34 F - 4601/13//755/36/0

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om 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. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert et eldre sluk av soil/støpt.

Er det synlig mansjett/våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for soilsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:

Gulvmontert toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende rom er fra en del av flere boligers fellesareal eller annen eier.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU 

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

CONRAD MOHRS VEG 34 F - 4601/13//755/36/0

CONRAD MOHRS VEG 34 F - 4601/13//755/36/0

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

Levetid:
⚠ Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

CONRAD MOHRS VEG 34 F - 4601/13//755/36/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig.
Det ble ved stikkprøver målt mellom 0-15 mm høydeforskjeller gjennom rom i leiligheten. Normalt med hensyn til alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er kun etablert lekkasjevakt. Ikke funksjonstestet.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig grei stand med normal bruksslitasje.

Levetid:
⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

CONRAD MOHRS VEG 34 F - 4601/13//755/36/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Borettslaget har utført rørfornyng i blokken.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Kjøkken

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenk. Ukjent om det er etablert tilstrekkelig støtte under skapbunn. Høiax 100 liter benkebereder, ukjent produksjonsår.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør installasjoner.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Komfyrvakt ikke installert

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

CONRAD MOHRS VEG 34 F - 4601/13//755/36/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.
GK har utført termografering november 2023.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Samsvarserklæring er ikke fremlagt eller plassert i skapet. Dette bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

CONRAD MOHRS VEG 34 F - 4601/13//755/36/0

Bilde



11 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Brannslukker anbefales byttes grunnet høy alder.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja

Bilde



CONRAD MOHRS VEG 34 F - 4601/13//755/36/0

12

Innvendige overflater

TG 1

Overflater gulv
Parkett i stue, gang, og på soverommer, høytrykks parkett på kjøkken og fliser på badegulv.

Overflater vegg / himling
Tapet og strier på vegger, fliser på bad.
Himlingsplater i tak på bad, ellers malt etasjeskille i betong. noe riss i taket.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

CONRAD MOHRS VEG 34 F - 4601/13//755/36/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503250175

Selger 1 navn

Grete Heien

Gateadresse

Conrad Mohrs veg 34F

Poststed

BERGEN

Postnr

5072

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

16

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

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

Svar

Nei
- 3

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

☒ Nei☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei
- 5

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

☒ Nei☐ Ja
- 6

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

☒ Nei☐ Ja
- 7

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

☒ Nei☐ Ja
- 8

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

☒ Nei☐ Ja
- 9

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

☒ Nei☐ Ja
- 10

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

☒ Nei☐ Ja
- 11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørfornyng og nytt ventilasjonsanlegg (balansert ventilasjon med varmegjenvinning), i regi av Borettslaget.

Arbeid utført av

VVS Bergen
- 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
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja
- 14

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

☒ Nei☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt hustak og oppgradering av balkong og fasade, i regi av Borettslaget.

Arbeid utført av

Bergen Tak as (tak), AOG Bygg AS (Balkong og fasade)
- 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

Document reference: 1503250175

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250175

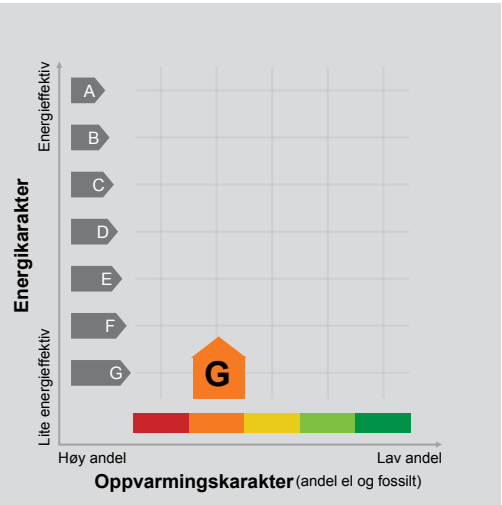
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Grete Heien	2e73b56c01543fdb01377 b9a147706a24a28e2b9	21.05.2025 15:26:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250175

ENERGIATTEST



Adresse	Conrad Mohrs veg 34F
Postnummer	5072
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	755
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139722809
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiatest-2025-123265
Dato	20.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developper>

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér 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)
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnst, alternativt pelt i stuen
 - Vask med fulle maskiner
 - Følg med på energibruken i boligen
 - Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	1957
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

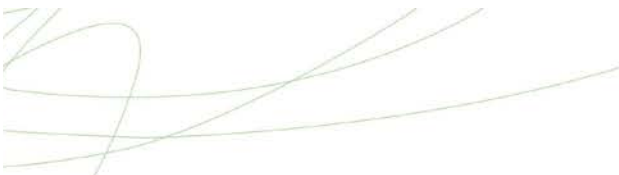
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen> eller <https://www.enova.no/energimerking>

På siden energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisnnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisnnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisnnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slutte av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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.

Nabolagsprofil

Conrad Mohrs veg 34F - Nabolaget Storetveit - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

 Fjøsanger Linje 14, 26, 49, 51, 67, 530, 600, 610	5 min  0.5 km
 Kristianborg Linje 2	12 min  1.1 km
 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min  5.3 km
 Bergen Flesland	16 min 

Skoler

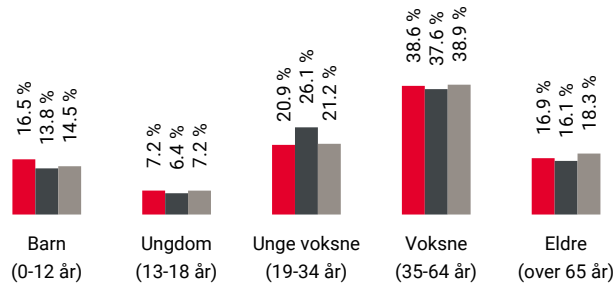
Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 99 elever, 4 klasser	10 min  0.8 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.) 208 elever, 14 klasser	11 min  0.9 km
Minde skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	15 min  1.2 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 434 elever, 25 klasser	19 min  1.7 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	10 min  0.8 km
Rudolf Steinerskolen vgs. 90 elever, 3 klasser	11 min  0.9 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	7 min  2.7 km

 Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

 Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

 Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
 Storetveit	878	395
 Bergen	265 933	136 695
 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Låven barnehage (0-5 år) 49 barn	2 min  0.2 km
Kristianborg barnehage (0-5 år) 80 barn	8 min  0.6 km
Storetveit barnehage (0-5 år) 72 barn	10 min  0.8 km

Dagligvare

Spar Fjøsanger Post i butikk	10 min  0.8 km
Rema 1000 Fjøsanger PostNord	11 min  1 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Bybane



Gateparkering
Lett 85/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

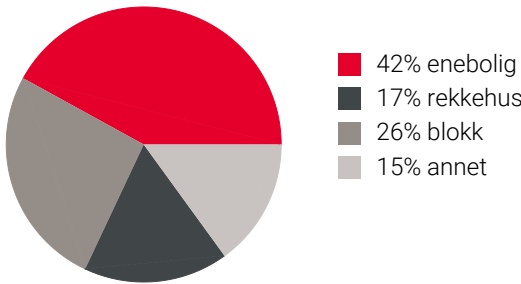


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Sport

 Kristianborg ballbane grus Ballspill	7 min  0.6 km
 Storetveit skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min  0.7 km
 Sammen Fantoft	15 min 
 SATS Wergeland	19 min 

Boligmasse



«Det er trygt på Storetveit»

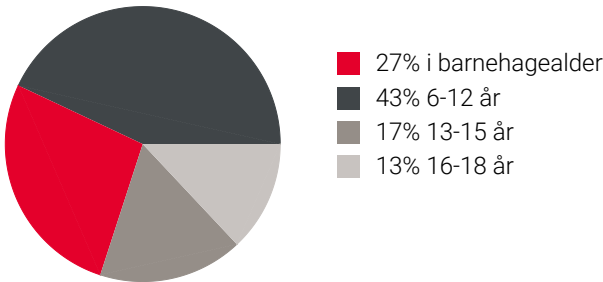
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

 Sletten Shoppingsenter	21 min 
 Vitusapotek Minde	18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

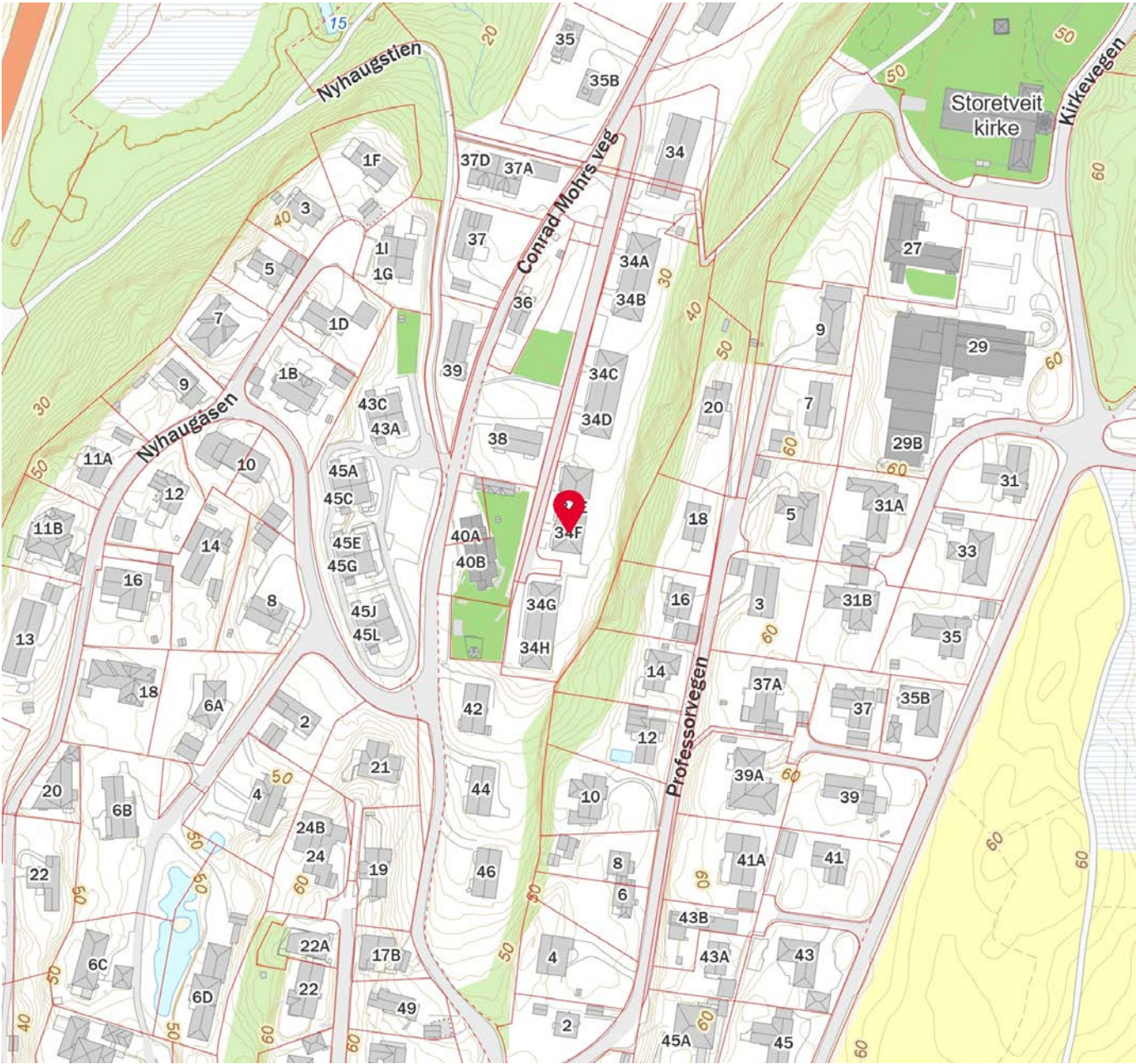


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6198

ØVRE DALEN BORETTSLAG I

Velkommen til årsmøte i ØVRE DALEN BORETTSLAG I

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

12. mai 2025 kl. 17:30, Storetveit Kirkes Menighetshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Servering, formelt årsmøte og uformelt beboer møte etterpå

Det vil bli servert kaffe, te, kaker, frukt

Årsmøtet vil inneholde en formell del og når den er avsluttet kan vi fortsette med et uformelt beboer møte der vi diskuterer ting som vi ikke trengte å gå i detaljer i på årsmøtet og drøfte diverse ting som man lurte på. Det skal være god takhøyde.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fellesutgifter
8. Utvendig solskjerming ☐☐☐
9. Oppdaterte Dyrehold og Husordensregler
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ØVRE DALEN BORETTSLAG I

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret er innstilt på å la vår Obos kontakt Alexander Lilleskare, (rådgiver eiendomsforvaltning) være møteleder på dette årsmøtet

Forslag til vedtak

Alexander Lilleskare er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Alexander Lilleskare foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 6198 Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 145 000kr
Dette er en økning på 5 000 kr fra forrige periode.

Styrets innstilling

Styret mener dette er en naturlig økning av honoraret for i år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 145 000kr

Sak 7

Fellesutgifter

Forslag fremmet av:

Richard Minde

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært en fordobling av fellesutgiftene i løpet av de 10 siste årene.

Styrets innstilling

Styret har gjort undersøkelser og har gått tilbake til kontoutskrift fra April 2015 og da lå fellesutgiftene på 3956kr

Dvs at verdien på fellesutgifter i 2015 er 5382kr i dagens penger om vi tar høyde for inflasjon, altså har fellesutgiftene økt med 1635kr i praksis.

(Gjennomsnittlig årlig inflasjon i perioden fra 2015 til i dag er 3,1%

7014kr-5382kr=1635kr

1635 Delt på 7014 ganger hundre er 23.2)

Altså l praksis 23.2 prosent økning av fellesutgiftene på ti år om vi tar høyde for inflasjon og ikke ser på rene tall.

Da er det i praksis mye mindre økning enn dette innspillet kanskje skulle tilsi.

Det er likevel en viss økning som styret og resten av beboere synes er leit, men det er mange forskjellige årsaker til dette, blant annet at borettslaget har foretatt Rehabilitering av tak og fasade, samt installert balansert ventilasjon og gravd fibernett med bindingstid og fikset rør-system og avløp.

Dette har vert dyre prosjekter som også beboere har vert med å ta avgjørelser på, så det er rett og slett litt utenfor styrets evner å ikke måtte øke fellesutgiftene som følge av dette.

Skal også sies at kronekursen er mye lavere i Norge enn for ti år siden, som gjør at arbeidskraft er dyrere nå enn for 10 år siden.

Strøm, Lån og kommunale avgifter har også steget en god del.

Men styret ønsker alltid beboere velkommen til styremøter om noen beboere vil ha mer innsikt i hvordan borettslaget driftes og økonomi eller om noen har ide til hva vi kan gjøre for å spare penger.

Det er ikke all kortsiktig sparing som lønner seg på lang sikt og styret har plikt til å tenke på verdi økning på andelsleilighetene og at nedbetaling av lånet skal være rettferdig og jevnt fordelt år etter år slik at man betaler sin rettferdige del av utgifter selv om man bor i borettslaget kort tid eller lang tid.

Styret ønsker ikke en slik Komité og mener at dette burde være unødvendig etter dagens redegjørelsen på årsmøte.

Men om beboere likevel føler det er nødvendig så ønsker i så fall styret samarbeid velkommen.

NB: Selv om vi ikke tar med inflasjon så har fortsatt ikke fellesutgiftene fordoblet seg, de ligger nå på 7014kr som er under 3956kr ganger to (selv om det riktig nok ikke er så langt unna). Vi må gå tilbake til 2009 før vi har doblet fellesutgiftene rent tallmessig.

Skal også sies at hver måned er det øremerket 150kr (økt fra 100kr for ti år siden) som dugnads penger som beboere kan tjene tilbake ved å delta i dugnad og skrive dugnadstimer.

Økningen skyldes også delvis rentøkning på det nye lånet.

Forslag til vedtak

Opprette en komité som prøver å undersøke nærmere årsakene til dette, og komme med en grundig redegjørelse.

Sak 8

Utvendig solskjerming ☐☐☐

Forslag fremmet av:

Zoran Nastic

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

På tide er vurdere om utvendig solskjerming for vårt borettslag.

Bergen er ikke det samme vær messig som i forrige år hundre. ☐☐Sol, sol kom igjen solen er min beste venn ☐(fiende).☐ Nok om sola.☐

Havelan markize bir på to utvendige solskjerming som vil passe perfekt hos oss.

Valg nr. 1 er "zip screen" .

Stilrent som integreres i fasaden.☐☐☐☐

Valg nr:2 er "utvendig persienner".

Lett å integrere i fasaden.

Skjult i kassetten som tilpasses fasades farge.☐☐☐☐

På tide å bidra til "grønne skiftet". ☐☐☐

Mindre varme, bedre inneklima. ☐☐☐

Heppy beboere.☐ ☐

Styrets innstilling

Styret mener forslaget høres interessant ut og kan absolutt se hensikten med dette, men dette forslaget er for lite oversiktlig per nå til at vi kan bare innføre uten flere undersøkelser for å se om det er hensiktsmessig for

borettslaget vårt og med en konkret plan.

Styret vil gjerne høre flere innspill om noen beboere har erfaring med denne løsningen og vil gjerne ha de med på styremøte for å diskutere dette videre.
Eventuelt diskutere dette videre på vibbo i felleskap. Kanskje ha fagfolk på befaring.
Dette er uansett ikke noe vi kan se som nødvendig å godkjenne på et årsmøte og kan gjøres utenom dersom aktuelt.

Vi kan også eventuelt stemme over dette med håndsopprekning på vibbo om det skulle være nødvendig når vi har en mer konkret plan og oversikt.

Kanskje dette er noe vi heller kan åpne for at folk kan gjøre på egen regning og initiativ i stede for på felles skap slik som med varmepumpene?

Styret er også litt skeptisk til å feste for mye i veggene, og dette er nok mest aktuelt for de som bor i 3etg.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utvendig solskjerming ☐☐☐
- Mot Utvendig solskjerming ☐☐☐

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Betaler for utvendig solskjerming med glede. ☐☐☐☐ ☐☐
2. Styret tar kontakt med fagfolk for å få litt mer info om hvordan dette kan løses best mulig.

Sak 9

Oppdaterte Dyrehold og Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i samarbeid med Obos laget en oppdatert dyrehold regel og Husordensregler for Øvre Dalen Borettslag 1

Styrets innstilling

Styret mener det er på tide å oppdatere disse reglene i borettslaget og er innstilt på å innføre dem.
Dette er også ønsket av flere beboere på tidligere tidspunkt.

Forslag til vedtak

Oppdaterte Dyrehold og Husordensregler godkjennes

Vedlegg

3. UTKAST Husholdensregler ØDB1 (2).pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år. Vi har 3 kandidater.

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år Vi har 2 kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørn Reikerås Davidsen
Jørn Reikerås Davidsen bor i oppgang C og har sittet i styret som nestleder i de siste to årene og styret har vert godt fornøyd med ham.

Han stiller til gjenvalg for en ny 2 års periode som styremedlem.
- Linn Cecilie Gjelseng
Linn Cecilie bor i oppgang D og har tidligere erfaring med å sitte i fagforening og stiller som kandidat til Styret i Øvre Dalen borettslag 1 for en 2 års periode som styremedlem
- Maia Torp Hart
Maia Torp Hart Bor i oppgang D og stiller som styremedlem i Øvre Dalen Borettslag 1. for en 2 års periode som styremedlem

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Lise Byberg
Annelise har vert vara i mange år og gjør en fabelaktig jobb, spesielt som dugnads ansvarlig og er en god pådriver til mye bra som skjer i borettslaget.
- Trym Akselberg
Tidligere styremedlem og varamedlem med bred kompetanse

Styrets årsrapport

1. Innledning

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært: Styret Leder: Erlend

A. Evenstad Conrad Mohrs Veg 34 G

Nestleder: Jørn Reikerås Davidsen Conrad Mohrs Veg 34 C

Styremedlem og Økonomiansvarlig: Bendik Vedvik Mildestveit Conrad Mohrs Veg 34 C

Styremedlem: Jørgen Barth Conrad Mohrs Vei 34 H

Styremedlem: Ida Hilton Losnegard Conrad Mohrs Veg 34 C

Varamedlem Trym Akselberg Conrad Mohrs Veg 34 D

Varamedlem Anne Lise Byberg Conrad Mohrs Vei 34H

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på

Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig

informasjon.

Generelle opplysninger om Øvre Dalen Borettslag I

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Øvre Dalen Borettslag I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med

organisasjonsnummer 953665115, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

13 755

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen

bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med

dette.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

2. Styrets arbeid

Styret holder styremøter cirka en gang hver måned og de pleier å ta ca 2 til 3 timer hver gang.

Disse foregår som regel i styreformann Erlend Aleksander Evenstad sin leilighet i oppgang G.

Styret har også via vibbo gitt åpen invitasjon til de beboerne i borettslaget som vil komme

og delta på starten av styremøter og ta opp saker, dette må i så fall avtales med styret på

forhånd og holde seg innenfor tidsrammene. Dette har noen av beboerne benyttet seg av.

Styremøtene holdes med enkel servering og unntaksvis styremiddag noen ganger i året.

Rehabilitering av tak og fasade

Styret har i perioden 2024-2025 fulgt opp gjenstående arbeider/reklamasjoner på utført arbeid i tak-og

fasadeprosjektet som ble gjennomført 2023-24. Samarbeidet med entreprenør ansvarlig for arbeid på fasade

og balkonger har vært utfordrende. Lovnader om oppstart av arbeid har blitt brutt gjentatte ganger, arbeid har

stoppet opp uten at styret har blitt informert osv. Etter mye oppfølging og til slutt bruk av tilgjengelig maktmiddel

ihht. kontrakt, ble arbeidet ferdigstilt i april 2025 og overtatt etter ferdigbefaring 25.04.2025.

Utbedringer på det elektriske anlegget

Styret har engasjert Håvardstun elektro til å gjøre diverse reparasjoner på det elektriske anlegget ettersom

kontroll har påvist visse ting som ikke er helt i stand, blant annet har flere sikringer hatt større varmeutvikling

enn det skal og var moden for utbedring,men vi regner ikke dette som et veldig stort prosjekt.

Det er også planer om å legge ny kurs i oppgangene, dette gjøres i samarbeid med BKK og Håvardstun elektro

og er etter planen ment å gjøres nå i vår. Dette er allerede gjort i oppgang H.

Drenering utenfor oppgang A-B.

Styret har i 2024 fått gjennomført dreneringsarbeider på fremsiden av oppgang A og B. Arbeidet var nødvendig

grunnet et langvarig problem med vannansamling på plenen foran denne blokken. Det ble hentet inn tilbud fra

2 tilbydere, AOG Bygg, og Tertnes Entreprenør. (en tredje tilbyder ble kontaktet, men denne var ikke interessert

i oppdraget). Oppdraget gikk til Tertnes, både fordi de tilbød lavest pris og fordi vi hadde god erfaring med

dem fra tidligere ifm. vannledningsbrudd. Det ble gravet en grøft ned til sokkelen av bygget langs hele forsiden,

lagt dreneringsrør, grunnmur ble belagt med knotteplast og grøften fylt igjen med drenerende masser. Det

ble oppdaget at en underjordisk vannåre er ledet i kisteveit under bygningen fra øst til vest, og et ekstra rør

ble lagt ned i bunnen av grøften for å lede den betydelige vannmengden herfra nærmeste overvannskum. Da

hovedvannledningen til hver av oppgangene ble eksponert ifm. gravearbeidet, benyttet vi anledningen til å få

disse skiftet ut. Her benyttet vil rørelegger fra Unik.

Økning i fellesutgifter.

Styret valgte i utgangspunktet å ikke øke fellesutgiftene denne perioden, det ble likevel en økning på 50 kr i 2025

pga økning av internett og TV tjenesten vår med samme beløp.

Filterskifte

Styret har sagt opp avtalen med R. Torgersen om filterskift grunnet stor prisøkning på

denne. Har etter å ha innhentet tilbud fra 3 tilbydere inngått ny filterskiftavtale med

Sandviken Center. Etter anbefaling fra fagfolk har vi også nedjustert antall ganger vi skifter

filter på de nye viftene til ventilasjonsanlegget i hver leilighet og i fellesområdene fra to

ganger i året til 1 gang i året. Styret har også organisert lister og publisert tider arbeidet og stiller seg disponibel

til å sjekke at dører til beboere er låst dersom ønskelig.

gjøres i hver oppgang i samarbeid med arbeiderne.

Styret har også engasjert Sandviken Center til å reparere motorer på begge luftavfukterne i oppgang G og H

loft, pluss litt diverse reparasjoner.

Vaskeri

Vi har sagt opp serviceavtalen hos Electrolux AS, og har inngått en ny vedlikeholdsavtale med Petter Tellefsen AS. Det gjennomføres service én gang i året og nødvendige reparasjoner ved behov.

De som trenger mynt til vaskemaskinen, kan kjøpe dette via en betalingslink på Vibbo.

Røykvarslere

Styret har utført skifte av røykvarslerbatterier på fellesområder og montert nye

røykvarslere der det trengs.

Styret har også delt ut nye batterier til alle leiligheter (som vi håper alle har skiftet) og noen

nye røykvarslere til de som trengte det.

Styret oppfordrer alle som mangler røykvarslere om å gi beskjed. Det skal være minst én i gangen og én i stuen.

Forsikring

Styret har i løpet av 2024 gjennomført en omfattende undersøkelse av priser og dekningsgrad hos tre alternative forsikringstilbydere: Gjensidige, Storebrand og IF. Prosessen har vært tidkrevende, blant annet på grunn av behovet for å fremskaffe riktige og fullstendige dokumenter fra vår side.

Etter en samlet vurdering av både prisnivå og produkttilbud, konkluderer styret med at Tryg Forsikring tilbyr den beste kombinasjonen av pris og dekning for borettslaget.

Det er samtidig viktig å bemerke at vi har hatt flere forsikringssaker, særlig i 2021, knyttet til vannlekkasjer. Dette historiske skadebildet har medført at forsikringsselskapene i vurderingen har lagt til grunn en høyere risikoprofil, noe som igjen reflekteres i premieprisene.

IF Forsikring var den leverandøren som kom nærmest Tryg i sine tilbudsvurderinger. De ga imidlertid uttrykk for at dersom det går fem år uten nye skader fra 2021, vil tidligere saker anses som foreldet. Etter dette tidspunktet vil selskapet kunne tilby mer konkurransedyktige priser.

Styret vil derfor følge utviklingen nøye fremover og vurdere nye muligheter for reforhandling eller bytte av leverandør i løpet av de kommende årene.

Varmepumper

Styret har besluttet å åpne opp for at beboere selv kan skaffe seg varmpumper i borettslaget. Det er utbedret regler for montering.

Grunnen til at borettslaget åpner for det nå, er at varmpumper er blitt mindre i størrelse og mer effektive enn tidligere, samt mer stillegående enn før, noe som er viktige kriterier for at det skal fungere bra i et borettslag og være til minst mulig sjenanse for hverandre. Samt at det ikke skal bryte det helhetlige bildet av utseendet på blokkene. Beboere er pliktig til å sende søknad til styret og få godkjent installasjon på forhånd. Det står mer info på Vibbo.

Skilt

Styret har fått satt opp skilt med A-H på kortsiden av blokk A. Disse har refleks så de kan sees i mørket og vil forhåpentligvis føre til mindre adresse forvirring.

Dugnad

Det har vært avholdt to dugnader i 2024, samt vårdugnad i 2025. Innsatsen på dugnaden kan bli bedre. Styret gjør oppmerksom på at hver time på dugnaden belønnes med kroner 150,- hvorav 10 timer er skattefrie. Vær

med å ta i et tak for å spare laget for penger og for å gjøre det trivelig rundt oss. Styret jobber med å organisere dugnad og legge ut info og timelister.

Obs.

Styret vurderer å øke lønnen for å øke interessen rundt dugnad.

Sosiale sammenkomster

Styret har avholdt grilling på lekeplassen for å oppmuntre alle i borettslaget til å treffes og bli kjent, samt oppfordre til å bli med på dugnad med medbrakte dugnadslister i tillegg til vibbo oppslag. Styret ønsker å holde flere sosiale sammenkomster i borettslaget dersom det er stemning for det. Vi har gode muligheter til å bruke lekeplassen til dette, men påpeker at ting som grilling må gjøres forsvarlig og med tilsyn pga barn.

Internett

Borettslaget har "Frihet S" pakken fra Telenor som vi i hadde bestilt da vi bygget fibernett i starten av 2022.

Hastigheten er også blitt justert betydelig høyere enn vi hadde avtalt i utgangspunktet:

Prisen på Frihet S pakken vår økte med 50 kr i 2025 og fellesutgiftene ble justert etter dette. I starten av 2027 vil avtalen vår med 5 års bindingstid med Telenor være ferdig og vi vil enten kunne skifte leverandør av internett og TV, eller forhandle bedre pris med Telenor om vi ønsker å fortsette, (kanskje vi kan betale mindre om vi går ned i hastighet etc?).

Vibbo og øvrig kommunikasjon med styret

Borettslaget har hatt avtale med Obos i mange år og har nettside tjenesten “Vibbo” som beboere og styret tar flittig i bruk for å kommunisere innad i borettslaget.

Styret får mange henvendelser på vibbo og hyppigheten av meldinger har tatt seg opp de siste årene, spesielt ting som angår rehabiliteringsprosjektet og slikt, det er bra og styret setter pris på at beboere hovedsakelig tar kontakt gjennom vibbo i stedet for e-post og styrepostkassen, men vi ønsker forståelse for at det er en relativt stor oppgave i en travel hverdag for styret å holde oversikt, besvare og behandle alle henvendelser som kommer inn.

Styret har også mange instanser å kommunisere med ellers, og får mange henvendelser på telefon og mail. Styret får relativt mange telefoner og mail fra kjøpere og meglere etc med spørsmål som burde være mulig for andelseier å besvare selv. Husordensregler, dyreordenshold, e-postadresse, fakturaadresse, selskapsopplysninger, vedtekter er offentlig tilgjengelig på vibbo nettsiden vår.

Nye eiere og leietakere må registrere seg på Vibbo og må følge med hva som blir lagt ut der, samt for å motta sms. Det er mulig å reservere seg mot digital kommunikasjon om ønskelig.

Nye dyrehold og Husordens regler

Styret har i samarbeid med Obos brukt en del arbeid på å lage nye regler rundt dyrehold og husordensregler, styret mener det trengtes ettersom det er lenge siden de gamle reglene ble skrevet.

Nøkkelsystem/Porttelefon

Ettersom det har vært innbrudd i kjelleren til A-B har vi undersøkt muligheter for nytt nøkkelsystem og/eller porttelefon. Vi har innhentet tilbud fra flere leverandører. Slik våre ytterdører/låser er per dags dato, lar det seg ikke gjøre å installere Obos-nøkkel, f. eks.

Styret avventer videre undersøkelse mtp. porttelefon når vi ser hva budsjettet tillater.

3. Økonomisk oversikt

Styret synes regnskapet ser greit ut.

4. Framtidsplaner

Nye postkasser

Styret ser på muligheten for å kjøpe nye postkasser i borettslaget, de vi har er gamle, slitte og delvis defekte og mange har mistet nøkler.

Selv om det ikke er like mye post man mottar i dag siden digitale tjenester er blitt mer aktuelle, er det likevel viktig at man har orden på post.

Det kan derfor være ønskelig å skaffe større postkasser slik at det blir lettere med netthandel og man kan få ting direkte i postkassen og slippe å hente post på utleveringsteder fordi pakken ikke fikk plass i postkassen.

Vi mener det er plass til større postkasser i oppgangen, men vi kan heller ikke ha så store at det går for mye ut over dørplass og entre.

En aktuell løsning ville gjøre det mulig å bruke leilighetsnøkkelen til å åpne postkassene.

Elbilladere

Dersom det blir flere beboere som flytter inn med elbil eller hvis nåværende beboere går fra bil med fossilt drivstoff til elbil, kan det bli nødvendig for styret å skaffe flere ladeplasser. Men slik situasjonen er i dag har vi valgt å utsette dette og kan ikke gi et konkret svar på når dette blir aktuelt. Styret har allerede sett på flere tilbydere og løsninger.

Vi har fått ladebrikker i stedet for ladekort.

Aktuell rehabilitering i årene som kommer

Styret planlegger ikke større rehabiliteringsprosjekter det neste året. Rehabilitering av tak, fasade, rør og ventilasjon er nå gjennomført, i tråd med anbefalingene fra tilstandsrapporten utarbeidet av Sweco i 2018. De vanlige store rehabiliteringsprosjektene som mange borettslag nå har foran seg, har vi altså bak oss.

Vi vil likevel gjøre oppmerksom på rehabiliterings behov som styret per nå ikke oppfatter som akutte, men som kan måtte vurderes ila de neste årene. Dette gjelder drenering og det gjelder inntak av strøm til blokkene.

Dreneringen rundt blokkene er gammel, utdatert og utilstrekkelig i lengden. Det har som nevnt over blitt gjort en del forbedringer av dreneringen rundt blokk A/B i året som har gått, og for et drøyt tiår siden ble det utført forbedring (om enn nokså provisorisk) av dreneringen på baksiden av hver av blokkene. Dette virker å holde noenlunde foreløpig, men status er ikke optimal, særlig da blokkene våre er bygget i en fuktig dal og det renner en underjordisk bekk fra sør til nord på tomten. Med klimaendringer i tillegg, som forventes å gi våtere og mer intenst vær over tid, forventes at det vil bli behov for å få utført videre dreneringsarbeider innen overskuelig fremtid.

Inntaket av strøm til borettslaget er fra byggeåret (1957), og er også egentlig modent for utskiftning. Foreløpig virker det å fungere noenlunde greit, vi har etter internkontroll måttet gjøre noen mindre oppgraderinger det siste året, men behovet for utskiftning av hele det gamle anlegget har ikke blitt vurdert som presserende så langt.

Styret har mål om å handle fornuftig både ift. god ivaretagelse av bygningsmassen og ift. å begrense ulempene det kan medføre for andelseiere når fellesutgifter øker mye på kort tid. Ift. fremtidig rehabilitering etterstreber vi derfor at nye prosjekter så langt det lar seg gjøre startes tidlig nok til at det er forsvarlig, og sent nok til at felleskostnadene ikke øker fortere enn de må.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 193 577	1 524 372
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 093 407	-7 436 336
Tilbakeføring av avskrivning	15	0	2 631
Økning annen langsiktig gjeld		0	1 000 000
Innsk. øremerk. Bankkto		-2 975	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-438 717	-394 171
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		651 715	-6 827 876
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 845 293	-5 303 504

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 988 721	1 543 694
Kortsiktig gjeld		-143 428	-350 117
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	23	1 845 293	1 193 577

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 068 634	3 291 848	4 155 000	4 077 000
Vaskeri	10	2 500	14 023	5 000	5 000
Andre inntekter	3	750	40 563	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 071 884	3 346 434	4 160 000	4 082 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 228	-48 375	-79 300	-79 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	15	0	-2 631	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 336	-7 910	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-99 440	-94 435	-98 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-17 820	-102 321	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-322 181	-8 363 001	-1 099 000	-1 084 000
Forsikringer		-224 490	-214 252	-240 000	-298 000
Festeavgift		-116 962	-116 962	-122 000	-122 000
Kommunale avgifter	9	-660 305	-619 657	-661 000	-1 339 000
Energi/fyring		-93 560	-98 523	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-216 481	-207 363	-220 000	-229 000
Andre driftskostnader	11	-131 343	-199 650	-153 500	-159 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 065 145	-10 215 080	-2 976 300	-3 717 000

DRIFTSRESULTAT	2 006 739	-6 868 646	1 183 700	365 000
-----------------------	------------------	-------------------	------------------	----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 902	12 439	0	0
Finanskostnader	13	-927 233	-570 128	-899 000	-891 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-913 331	-557 689	-899 000	-891 000

ÅRSRESULTAT	1 093 407	-7 426 335	284 700	-526 000
--------------------	------------------	-------------------	----------------	-----------------

Overføringer:					
Udekket tap		0	-7 436 336		
Reduksjon udekket tap		1 093 407	0		

ØVRE DALEN BORETTSLAG I
ORG.NR. 953 665 115, KUNDENR. 6198

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	4 769 256	4 769 256
Tomt		51 552	51 552
Øremerkede bankinnskudd		215 477	212 502
SUM ANLEGGSMIDLER		5 036 285	5 033 310
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 019	37 278
Forskuddsbetalte kostnader		95 211	51 841
Andre kortsiktige fordringer	16	14 097	15 977
Driftskonto OBOS-banken		1 870 177	1 429 506
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 217	1 524
Innestående i andre banker		0	7 568
SUM OMLØPSMIDLER		1 988 721	1 543 694
SUM EIENDELER		7 025 006	6 577 004
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	17	-9 510 040	-10 603 448
SUM EGENKAPITAL		-9 505 240	-10 598 648
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	15 942 818	16 381 535
Borettsinnskudd	19	444 000	444 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 386 818	16 825 535
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 288	29 236
Leverandørgjeld		93 703	270 601
Skyldige offentlige avgifter	20	472	2 546
Påløpte renter		5 399	7 149
Påløpte avdrag		0	36 611
Annen kortsiktig gjeld	21	-6 434	3 974
SUM KORTSIKTIG GJELD		143 428	350 117
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 025 006	6 577 004

Pantstillelse	22	22 872 000	22 872 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 26.04.2025
Styret i Øvre Dalen Borettslag I

Erlend A. Evenstad /S/	Jørgen Barth /S/	Bendik Vedvik Mildestveit /S/
Ida Hilton Losnegard /S/	Jørn Reikerås Davidsen /s/	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKR EVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 936 384
Dugnadsgebyr	86 400
Elbil infrastruktur	45 850
SUM INNKR EVDE FELLESKOSTNADER	4 068 634

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	750
SUM ANDRE INNTEKTER	750

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 364
Annen lønn, ikke feriepenger	-10 050
Påløpte feriepenger	-284
Arbeidsgiveravgift	-21 530
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 228

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 593, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 336.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 845
Andre konsulenthonorarer	-975
SUM KONSULENTHONORAR	-17 820

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-62 313
Drift/vedlikehold VVS	-63 500
Drift/vedlikehold elektro	-97 546
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 637
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 285
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-77 000
Kostnader dugnader	-6 900
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-322 181

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-162 630
Vann- og avløpsavgift	-312 172
Feieavgift	-29 926
Renovasjonsavgift	-155 577
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-660 305

NOTE: 10

VASKERI

INNETEKTER VASKERI	
Inntekter	2 500
SUM INNETEKTER VASKERI	2 500
SUM VASKERI	2 500

NOTE: 11	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-16 627
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 429
Datautstyr	-1 807
Annet driftsmateriale	-562
Renhold ved firmaer	-79 910
Andre fremmede tjenester	-1 375
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 593
Andre kontorkostnader	-8 681
Drivstoff	-389
Vedlikehold biler/maskiner	-1 275
Bank- og kortgebyr	-3 043
Velferdskostnader	-953
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-131 343

NOTE: 12	
FINANSINNETEKTER	
Renter bank	12 244
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 658
SUM FINANSINNETEKTER	13 902

NOTE: 13	
FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån	-927 233
SUM FINANSKOSTNADER	-927 233

NOTE: 14	
BYGNINGER	
Kostpris/bokført verdi 1952/overdratt 2005	2 118 239
Tilgang 1999	2 487 060
Baron Trådløs detektor tilgang 2009	163 958
SUM BYGNINGER	4 769 256

Gnr.13/bnr.755

Tomten er festet av Storetveit Gård i 99 år fra 1952

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15	
VARIGE DRIFTSMIDLER	
Ladestasjon for el bil nr 2	
Tilgang 2018	19 725
Avskrevet tidligere	-19 726
	-1
Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2018	121 625
Avskrevet tidligere	-121 624
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 16	
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Andre kortsiktige fordringer	15 977
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	-1 880
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	14 097

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18	
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	
Husbanken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,67 %. Løpetiden er 24 år.	
Opprinnelig 2001	-2 452 596
Nedbetalt tidligere	2 452 596
Nedbetalt i år	34 773
	34 773
Svenska Handelsbanken AB	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,24 %. Løpetiden er 23 år.	
Opprinnelig 2022	-9 162 308
Nedbetalt tidligere	417 538
Nedbetalt i år	225 429
	8 519 341
Svenska Handelsbanken AB	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,24 %. Løpetiden er 15 år.	

Opprinnelig 2023	-7 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	111 386	7 388 704
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		15 942 818

NOTE: 19	
BORETTSINNSKUDD	
Opprinnelig	-444 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-444 000

NOTE: 20	
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	-337
Skyldig arbeidsgiveravgift	-135
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-472

NOTE: 21	
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Skyldig feriepenger	-284
Annen kortsiktig gjeld	6 718
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	6 434

NOTE: 22	
PANTSTILLELSE	
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	444 000
Pantelån	15 942 818
TOTALT	16 386 818

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 769 256
Tomt	51 552
TOTALT	4 820 808

Resultatanalyse 2024
Øvre Dalen Borettslag I

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	4 068 634	4 155 000	86 366	2 %
Vaskeri	2 500	5 000	2 500	50 %
Andre inntekter	750	0	-750	100 %
Sum driftsinntekter	4 071 884	4 160 000	88 116	2 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-34 228	-79 300	-45 072	57 %
Styrehonorar	-140 000	-140 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-8 336	-8 500	-164	2 %
Forretningsførerhonorar	-99 440	-98 000	1 440	-1 %
Konsulenthonorar	-17 820	-30 000	-12 180	41 %
Drift og vedlikehold	-322 181	-1 099 000	-776 819	71 %
Forsikringer	-224 490	-240 000	-15 510	6 %
Festeavgift	-116 962	-122 000	-5 038	4 %
Kommunale avgifter	-660 305	-661 000	-695	0 %
Energi/fyring	-93 560	-125 000	-31 440	25 %
TV-anlegg/bredbånd	-216 481	-220 000	-3 519	2 %
Andre driftskostnader	-131 343	-153 500	-22 157	14 %
Sum driftskostnader	-2 065 145	-2 976 300	-911 155	31 %
Driftsresultat	2 006 739	1 183 700	-823 039	-70 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	13 902	0	-13 902	100 %
Finanskostnader	-927 233	-899 000	28 233	-3 %
Res. finansinnt./-kostnader	-913 331	-899 000	14 331	-2 %
Årsresultat	1 093 407	284 700	-808 707	-284 %

Til generalforsamlingen i Øvre Dalen Borettslag I

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Dalen Borettslag I som viser et overskudd på kr 1 093 407. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 28. april 2025
Revisorgruppen Hordaland AS


Roger Sleire
Statsautorisert revisor

HUSORDENSREGLER FOR ØVRE DALEN BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE/ÅRSMØTE DEN

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

- Risting av klær, matter og lignende må ikke skje til sjenanse for andre beboere.

- Unngå støyende aktiviteter(*) før klokken 09:00 om morgenen og etter 21:00 om kvelden. (*) så som banking, boring, oppussing, spilling på musikkinstrumenter, vaskemaskiner, osv. Dersom det skulle være høyst nødvendige oppussingsprosjekter utenfor disse tidspunktene må det avtales med naboer i hele blokken.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

- Varsle dine naboer om fest, større oppussingsprosjekter eller andre ekstraordinære aktiviteter.

- Ved spyling av altan eller annen aktivitet som kan sjenere dem under, skal det gis beskjed til beboere under. Den som spyler er ansvarlig for eventuelle skader som blir påført beboere under.

- Ved bruk av utvendig tørkestativ eller tørkeloft må beboerne vise hensyn. Derfor skal tørt tøy tas ned umiddelbart.

- Vinduer i trappegang skal lukkes før kvelden etter lufting. Eventuelt i låst lufte-posisjon i andre og tredje etasje på sommerhalvåret etter behov.

- Hold orden rundt egen inngang og oppgang. Unngå hensettelse av

løsøre. Umerket løsøre hensatt i fellesarealer vil bli kastet på dugnader.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til gjeldende tider, det vil si enhver tid utenom når felles vaskekjellerene er åpne, (kl 08-21 Mandag til Lørdag & 11-20 Søndag og helligdager).

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

§ 3. Orden i fellesområdene

Utearealet er felles og disponeres av alle beboerne.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger,

portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Dersom man oppbevarer private eiendeler i tillatte steder som for eksempel "Sykkelbod", skal man merke eiendelen med navn og leilighetsnummer. Ellers kan man risikere at det blir kastet på dugnader.

Det er ikke tillatt å la private eiendeler stå igjen i borettslaget etter man har flyttet, dersom det skjer kan borettslaget fjerne eiendelene til eiers regning og risiko.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser, ikke ta mer plass enn nødvendig og ikke være til hinder for andre beboere og utrykningskjøretøy, maxi taxi, postbiler etc, spesielt på snuplassen mellom oppgang F og G.

Beboere skal ikke parkere på ladeplasser for elbiler, med mindre de selv har avtale om å lade der med egen ladebrikke. Etter lading er ferdig skal man flytte bilen så neste man får plass til å lade.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier bli nødt til å dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallscontainer skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen pappcontainer. Store pappesker, kartonger og slikt skal komprimeres godt for å utnytte plassen. Plast legges i egen plastcontainer. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Varmepumper har vi egne regler på som enhver som planlegger å installere må følge. Dette skal søkes om til styret via eget skjema på vibbo eller papir.

Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Det er tillatt å installere jordet stikkontakt på egen terrasse dersom det gjøres av godkjent fagfolk og man sender dokumentasjon på arbeidet til styret.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over og vende de opp-ned hvert kvartal. Det bør være røykvarsler på alle ganger og stuer. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkongen/terrassen. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig på egen terrasse, ikke innendørs noen steder.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen, katt inkludert. Katteiere som lar katter gå utendørs, skal hver uke ta seg en runde rundt blokken og plukke opp katte ekskrementer.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg, urinerer m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

6. Hund, katt eller andre husdyr som kan være til sjenanse skal ikke anskaffes uten at samtlige i oppgangen er informert.

7. Det er ikke tillatt å la katt gå fritt i oppgangene eller fore katten utendørs eller gjennom vinduer.

8. Selger man leilighet i borettslaget eller leier ut, er man pliktig til å henvise kjøper/leietager til regler for dyrehold og øvrig husordensregler.

§12. Fellesvaskeriet

Det er anledning til å reservere vasketimer på tavlene som er oppsatt i vaskekjelleren. Man kan ikke sette seg opp på mer enn maks 4 timer om gangen pr. dag. Oppsatt tid må benyttes senest 30 min etter oppsatt tid. Vaskemaskinene kan benyttes i tidsrommet 08:00-21:00 mandag-lørdag og 11:00 til 20:00 på Søndager/helligdager. På søndager er det førstemann til møllen og trenger ikke skrive seg opp på tavlen.

Dersom man mot formodning ikke har mulighet å bli ferdig med vasken innen den tiden skal man spørre beboere som har leilighet over vaskekjelleren om det er greit at du går litt over tiden, man skal holde seg innenfor rimelighetens grenser og respektere et nei.

Begge inngangene i en blokk skal ha likeverdig adgang til felles vaskemaskin. Er man diskre kan beboere også benytte seg av ledige vaskemaskinene i andre oppganger innenfor tillatt tidsrom dersom vaskemaskinen i din oppgang er opptatt, midlertidig ute av drift eller har kø.

Beboere plikter å rydde opp etter seg og skrive seg på tavlen med leilighetsnummer i vaskekjelleren som benyttes. Dørene inn til selve vaskekjelleren fra oppgangen skal ikke låses slik at noen blir utestengt, og ytterdøren skal også være ulåst i vaskeperioden.

Dersom en beboer skal vaske klær til en avtalt tid og det mot formodning fortsatt er igjen klær fra forrige beboer som vasket der, har man lov til å ta dem forsiktig og hensynsfullt ut for å legge sine egne klær inn. Dersom det er lagt klar en korg eller noe lignende for å ha rene klær i rett foran maskinen, skal de settes forsiktig i den.

All vask på felles vaskekjeller skal skje på en hygienisk og hensynsfull måte og beboere er pliktig til å rydde opp etter seg.

§13 Pliktuke

Hver leilighet har plikt-uke hver 6. uke. Det henger oppslag i hver oppgang hvilke tider som gjelder for de forskjellige leilighetene. Alle beboere plikter å ta sin uke, og det er oppgangen selv som må organisere dette. Dersom noen ikke har anledning til å utføre sin plikt-uke, må vedkommende selv sørge for at pliktene blir utført av andre.

Den som har plikt-uke har ansvar for at det er greit for renholder å komme til. Klipping av plen foran og bak huset, snømåking og klipp av hekk inngår i pliktuken. Øvrig hagestell er frivillig og inngår ikke i pliktene.

Den som har plikt uke har ansvar for å låse gatedøren kl 21:00. Den enkelte beboer må låse etter gjester som går etter dette tidspunktet.

§14. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret gjennom vibbo, mail eller brev, ikke privatmail eller privatelefoner til styremedlemmer.

§ 15 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets styre eller generalforsamlingen. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endringer av reglene må sendes til styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

....., den/..... Andelseiers underskrift:

....., den/ Medeiers underskrift:

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av

.....

....., den/..... Styrets leder:

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25
Selskapsnummer: 6198 Selskapsnavn: ØVRE DALEN BORETTSLAG I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for ØVRE DALEN BORETTSLAG I

Organisasjonsnummer: 953665115
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 17:30, Storetveit Kirkes Menighetshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret er innstilt på å la vår Obos kontakt Alexander Lilleskare, (rådgiver eiendomsforvaltning) være møteleder på dette årsmøtet

Forslag til vedtak:
Alexander Lilleskare er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Alexander Lilleskare foreslått. Som protokollvitne ble Lin Stokke foreslått.
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 145 000kr
Dette er en økning på 5 000 kr fra forrige periode.

Styrets innstilling
Styret mener dette er en naturlig økning av honoraret for i år.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 145 000kr
✓ Vedtatt.

7. Fellesutgifter

Fremmet av: Richard Minde

Det har vært en fordobling av fellesutgiftene i løpet av de 10 siste årene.

Styrets innstilling
Styret har gjort undersøkelser og har gått tilbake til kontoutskrift fra April 2015 og da lå fellesutgiftene på 3956kr
Dvs at verdien på fellesutgifter i 2015 er 5382kr i dagens penger om vi tar høyde for inflasjon, altså har fellesutgiftene økt med 1635kr i praksis.

(Gjennomsnittlig årlig inflasjon i perioden fra 2015 til i dag er 3,1%
7014kr-5382kr=1635kr
1635 Delt på 7014 ganger hundre er 23.2)

Altså i praksis 23.2 prosent økning av fellesutgiftene på ti år om vi tar høyde for inflasjon og ikke ser på rene tall.
Da er det i praksis mye mindre økning enn dette innspillet kanskje skulle tilsi.

Det er likevel en viss økning som styret og resten av beboere synes er leit, men det er mange forskjellige årsaker til dette, blant annet at borettslaget har foretatt Rehabilitering av tak og fasade, samt installert balansert

ventilasjon og gravd fibernett med bindingstid og fikset rør-system og avløp.

Dette har vært dyre prosjekter som også beboere har vært med å ta avgjørelser på, så det er rett og slett litt utenfor styrets evner å ikke måtte øke fellesutgiftene som følge av dette.

Skal også sies at kronekursen er mye lavere i Norge enn for ti år siden, som gjør at arbeidskraft er dyrere nå enn for 10 år siden.

Strøm, Lån og kommunale avgifter har også steget en god del.

Men styret ønsker alltid beboere velkommen til styremøter om noen beboere vil ha mer innsikt i hvordan borettslaget driftes og økonomi eller om noen har ide til hva vi kan gjøre for å spare penger.

Det er ikke all kortsiktig sparing som lønner seg på lang sikt og styret har plikt til å tenke på verdiøkning på andelsleilighetene og at nedbetaling av lånet skal være rettferdig og jevnt fordelt år etter år slik at man betaler sin rettferdige del av utgifter selv om man bor i borettslaget kort tid eller lang tid.

Styret ønsker ikke en slik Komité og mener at dette burde være unødvendig etter dagens redegjørelsen på årsmøte.

Men om beboere likevel føler det er nødvendig så ønsker i så fall styret samarbeid velkommen.

NB: Selv om vi ikke tar med inflasjon så har fortsatt ikke fellesutgiftene fordoblet seg, de ligger nå på 7014kr som er under 3956kr ganger to (selv om det riktig nok ikke er så langt unna). Vi må gå tilbake til 2009 før vi har doblet fellesutgiftene rent tallmessig.

Skal også sies at hver måned er det øremerket 150kr (økt fra 100kr for ti år siden) som dugnads penger som beboere kan tjene tilbake ved å delta i dugnad og skrive dugnadstimer.

Økningen skyldes også delvis renteøkning på det nye lånet.

Forslag til vedtak:

✗

Ikke vedtatt.

8. Utvendig solskjerming

Fremmet av: Zoran Nastic

På tide er vurdere om utvendig solskjerming for vårt borettslag.

Bergen er ikke det samme vær messig som i forrige år hundre. Sol, sol kom igjen solen er min beste venn (fiende). Nok om sola.>

Havelan markize blir på to utvendige solskjerming som vil passe perfekt hos oss.

Valg nr. 1 er "zip screen".

Stilrent som integreres i fasaden.

Valg nr.2 er "utvendig persiennner".

Lett å integrere i fasaden.

Skjult i kassetten som tilpasses fasades farge.

På tide å bidra til "grønne skiftet". <

Mindre varme, bedre innklima. =

Heppy beboere.>

Styrets innstilling

Styret mener forslaget høres interessant ut og kan absolutt se hensikten med dette, men dette forslaget er for lite oversiktlig per nå til at vi kan bare innføre uten flere undersøkelser for å se om det er hensiktsmessig for borettslaget vårt og med en konkret plan.

Styret vil gjerne høre flere innspill om noen beboere har erfaring med denne løsningen og vil gjerne ha de med på styremøte for å diskutere dette videre.

Eventuelt diskutere dette videre på vibbo i felleskap. Kanskje ha fagfolk på befaring.

Dette er uansett ikke noe vi kan se som nødvendig å godkjenne på et årsmøte og kan gjøres utenom dersom aktuelt.

Vi kan også eventuelt stemme over dette med håndsopprekning på vibbo om det skulle være nødvendig når vi har en mer konkret plan og oversikt.

Kanskje dette er noe vi heller kan åpne for at folk kan gjøre på egen regning og initiativ i stede for på felles skap slik som med varmepumpene?

Styret er også litt skeptisk til å feste for mye i veggene, og dette er nok mest aktuelt for de som bor i 3etg.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Betaler for utvendig solskjerming med glede. =

✗

Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret kartlegge behovet for solskjerming og ser om dette er noe vi skal jobbe videre med. Saken fremlegges for generalforsamling ved et senere tidspunkt.

✓

Forslaget ble vedtatt

9. Oppdaterte Dyrehold og Husordensregler

Styret har i samarbeid med Obos laget en oppdatert dyrehold regel og Husordensregler for Øvre Dalen Borettslag 1

Styrets innstilling

Styret mener det er på tide å oppdatere disse reglene i borettslaget og er innstilt på å innføre dem.

Dette er også ønsket av flere beboere på tidligere tidspunkt.

Forslag til vedtak:

Oppdaterte Dyrehold og Husordensregler godkjennes, med de foreslåtte endringene.

✓

Vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år. Vi har 3 kandidater.

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år Vi har 2 kandidater.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jørn Reikerås Davidsen

Maia Torp Hart

Følgende stilte til valg:

Jørn Reikerås Davidsen

Maia Torp Hart

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Trym Akselberg

Anne Lise Byberg

Følgende stilte til valg:

Trym Akselberg

Anne Lise Byberg

Protokollen er digitalt signert av;

Møteleder og protokollfører: Alexander Lilleskare /s/
Protokollvitne: Lin Stokke /s/

Øvre Dalen Borettslag 1 - Vedtekter

for Øvre Dalen borettslag l org nr. 953 665 115 vedtatt på generalforsamling den 31.05.2005

Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 06.06.2003 nr.

39. Vedtektene sist endret på ordinær generalforsamling 12. april 2011. Endret på

generalforsamling 6.apr 2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) 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) Nakter 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. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget ikke forkjøpsrett.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, 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.

4-2 Bruksoverlating

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

(3) 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.

5. Vedlikehold

5-1 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige f later. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, 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 karmmer.

(3) Dersom andelseier skal foreta oppussing eller rehabilitering bad og/eller kjøkken plikter andelseier å sørge for at vannførende rør blir påkoblet ny hovedvannledning fra 2019 og at alle tilkoblinger til gammel hovedvannledning blir forskriftsmessig frakoblet. Andelseier skal informere styret før igangsettelse og fremlegge dokumentasjon på at arbeidet er forskriftsmessig utført i etterkant.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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.

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

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

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

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

5-2 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.

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

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

5-3 (3)

Dersom andelseier skal foreta oppussing eller rehabilitering bad og/eller kjøkken plikter andelseier å sørge for at vannførende rør blir påkoblet ny hovedvannledning fra 2019 og at alle tilkoblinger til gammel hovedvannledning blir forskriftsmessig frakoblet. Andelseier skal

informere styret før igangsettelse og fremlegge dokumentasjon på at arbeidet er forskriftsmessig utført i etterkant.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 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.

6-3 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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 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.

7-2 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 besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(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 hoved-innholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær general-forsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 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.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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



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

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

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

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

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

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 eiendoms-
megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

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

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

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

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

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:		
Adresse:	Conrad Mohrs veg 34F 5072 BERGEN	Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum Saksbehandler: Roger Glesnes
Oppdragsnummer:		Telefon: 916 61 534 E-post: roger.glesnes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum:	Kr.
Beløp med bokstaver:	Kr.
+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven	

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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