



aktiv.

Nebbeveien 11, 5144 FYLLINGSDALEN

**Pen og moderne 3-roms leilighet
med innglasset balkong i
familievennlig område nær skoler
og kollektivtransport.**



Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Stian Jakobsen

Mobil 922 36 633

E-post stian.jakobsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 445 435,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 246 785,-
Felleskostn.: Kr 6 112,-
Selger: Kari Buvik
Jørgen Madsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 71/95 kvm
Tomtstr.: 25881.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 166
Andelsnr.: 21
Oppdragsnr.: 1506250217

Velkommen til Nebbeveien 11!

Velkommen til Nebbeveien 11 i Fyllingsdalen! Denne leiligheten ligger i en lavblokk og har et bruksareal på 95 m². Leiligheten er pent oppusset i 2019 og inneholder entre, gang, bad, to soverom, bod/garderobe, stue og kjøkken. Du kan nyte den innglassede balkongen på 24 m², perfekt for rolige stunder i all slags vær, og du har i tillegg en vanlig balkong med utsikt mot nærområdet. Området er ideelt for familier, med nærhet til skoler, barnehager og gode kollektivtilbud. Nabolaget er kjent for sin trygghet og vennlige atmosfære. Kort vei til Oasen senter med de fleste fasiliteter.

Kort oppsummert:

- 2 soverom
- Bod på ca. 2 kvm. rett utenfor døren
- Stor innglasset balkong + vanlig balkong
- Nært barnehager, skoler, Oasen, dagligvarebutikk og kollektivtransport.

Velkommen til visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	213
Budskjema	221

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - b: 24 m²

BRA totalt: 95 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m² Entre/gang, bad, 2 soverom, bod/garderobe, stue, kjøkken.

BRA-b: 24 m² Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:67m² / S-Rom:28m² 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 ekstern bod på 2m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

25881.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt i borettslaget.

Pent opparbeidede fellesarealer.

Beliggenhet

Nebbeveien 11 ligger i det familievennlige nabolaget Nebbestølen/Oasen, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Området er kjent for sin opplevde trygghet med en score på 85/100, og har et høflig naboskap med en score på 62/100.

For de som er avhengige av offentlig transport, er kollektivtilbudet svært bra med en score på 91/100. Nebbeveien har tilgang til flere busslinjer, inkludert linje 4, 18, FB50 og FB51, som ligger kun 4 minutters gange unna. Fyllingsdalen terminal, med linje 2, er 12 minutters gange fra eiendommen, mens Jernbanestasjonen i Bergen kan nås på 10

minutter med bil.

Nærområdet tilbyr gode servicemuligheter med dagligvarebutikker som Rema 1000 Lynghaugparken og Coop Extra Løvås innen 6-7 minutters gange. For barnefamilier er det flere barnehager i nærheten, inkludert Løvås Oppvekststun barnehage, Minken barnehage og Nebbestølen barnehage, alle innen 5 minutters gange.

Skolemulighetene er også gode, med Løvås Oppvekststun skole (1-7 kl.) kun 5 minutters gange unna, og flere andre skoler innen kort avstand, som Lynghaug skole (8-10 kl.) og Fyllingsdalen videregående skole.

For de som liker friluftsliv, er det nærhet til skog og mark med en score på 88/100, og det finnes flere sportstilbud som Lynghaugparken "binge" for ballspill kun 3 minutters gange fra eiendommen. Støynivået i området er lavt med en score på 86/100, noe som bidrar til en rolig og behagelig atmosfære.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Løvås Oppvekststun barnehage (1-5 år) - 5 min gange

Minken barnehage (1-5 år) - 5 min gange

Nebbestølen barnehage (0-5 år) - 5 min gange

Skoler

Løvås Oppvekststun - skole (1-7 kl.) - 5 min gange

Seljedalen skole (1-7 kl.) - 16 min gange

Ortun skole (8-10 kl.) - 16 min gange

Lyshovden Oppvekststun (1-7 kl.) - 18 min gange

Lynghaug skole (8-10 kl.) - 8 min gange

Fyllingsdalen videregående skole (videregående skole) - 14 min gange

Sport og trening

Lynghaugparken "binge" - 3 min gange

Ballspill

0.2 km

Løvås skole - 5 min gange

Aktivitetshall

0.4 km

MOVA Fyllingsdalen - 7 min gange

Sprek & Blid Sissel's - 10 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp i Nebbeveien ligger ca. 400 meter unna.

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten ligger i en lavblokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig er bygningen kledd med fasadeplater og trepanel. Taket er flatt og antatt tekket med asfaltpapp. Etasjeskillere er utført i betong, og det er ikke avdekket svai eller svanker. Vinduer er med 2-lags glass. Eiendommen har en balkong med tilkomst fra innglasset balkong, samt en innglasset balkong med tilkomst fra stue.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Bad - 5m2 - Totalvurdering av overflater: TG2 grunnet for lavt fall og plassering av vindu i våtsone. Overflatene fremstår i god stand.

Bad - 5m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Badet fremstår i teknisk god stand Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser.Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Rørleggermester Berland AS har utført noe arbeid. Ref. egenerklæring fra kjøp av boligen: «utført i 2019 av forrige eier. Sitat fra forrige egenerklæring: Arbeid utført av autorisert personell etter gjeldende forskrifter»

Arbeid utført av: Rørleggermester Berland AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Rørleggermester Berland As har utført noe arbeid. Ref. egenerklæring fra kjøp av boligen: «utført i 2019 av forrige eier. Sitat fra forrige egenerklæring: Arbeid utført av autorisert personell etter gjeldende forskrifter»

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ref. egenerklæring fra kjøp av boligen: «usikker. Forrige eier som utførte»

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ref. egenerklæring fra kjøp av boligen: «sitat fra forrige eier som utførte: alle vannrør og avløp/sluk skiftet av rørlegger berland AS og resterende skiftet av autorisert personell etter gjeldende forskrifter»

Arbeid utført av: Rørleggermester Berland AS

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: Ref. egenerklæring fra kjøp av bolig: «sitat fra forrige eier som utførte: arbeid utført av autorisert personell etter gjeldende forskrifter og div jobbpakker utført av elektroimportøren AS og sikringsskap skiftet av borettslaget med ny måler og automatsikringer»

Arbeid utført av: Elektroimportøren AS

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

Svar: Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Borettslaget har 12 stk ladere i samarbeid med Elaway.

21 Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ref. egenerklæring fra kjøp av bolig: «montert radonsug (vifte under leiligheten). Verdi målt til 39 bq/m³ i perioden 23.11.22-25.01.23»

21.1 Radonmåling

År: 2023

Verdi: 39 bq/m³

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er vedtatt nye inngangsdører sammen med nytt låsesystem til leilighetene i borettslaget. Informert om økning på ca. 135,- kr per enhet.

Innhold

BRA-i 71 kvm: Entre/gang, bad, 2 soverom, bod/garderobe, stue og kjøkken.

BRA-b 24 kvm: Innglasst balkong

Standard

Kjøkken:

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019 med folierte skrog, slette fronter med gripekant og benkeplate i stein. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk og komfyrvakt er etablert over stekesonen. Hvitevarer som kombiskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og ventilator er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Flislagt baderom som ble renoveret i 2019. Badet har flis på gulv og vegger, og malt slett himling. Det er utstyrt med dusjvegger av glass, dusjgarnityr på vegg, vegghengt toalett og en innredning med servant. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk via bryter på vegg, med tilluft via luftespalte under døren. Badet har Purus rennesluk langs vegg.

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser på bad og i entré/gang. Parkett i øvrige rom.

Vegger: Fliser på bad. Slette malte overflater på øvrige vegger.

Himling: Slette malte overflater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør av plast (rør i rør).

- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.

- Ventilasjon: Det er etablert mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. På badet er det tilluft via luftespalte under døren.

- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukker og røykvarslere. Røykvarslere er ikke funksjonstestet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2019:

- Leiligheten er oppusset i 2019
- Badet er renoveret i 2019
- IKEA kjøkken innredning fra 2019 med folierte skrog, slette fronter med gripekant og stein benkeplate.
- Alle vannrør å avløp/sluk er skiftet ut i forbindelse med oppussing i 2019 av tidligere eier.
- Det er gjort oppgraderinger i leiligheten i 2019 av tidligere eier.
- Overflater gulv: Fliser på bad og entre/gang, parkett i øvrige rom.
- Overflater vegg / himling: Fliser på vegger på bad, slette malte overflater på øvrige vegger og alle himlinger.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Nebbestølen Borettslag har 48 plasser i fellesgarasje og 20 plasser i garasje. Det er venteliste på garasjeplass. Gjesteparkering registreres av beboere i UNUM-app.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

615889

Radonmåling

Selger har dokumentert radonmålinger i boligen uten noen nevneverdige avvik og under grenseverdien på 200 Bq/m³. Det er utført tiltak mot radon i boligen på bakgrunn av resultatene fra tidligere målinger, og det er dokumentert til- strekkelig virkning av tiltak.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk via panelovner, varmekabler på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 800 000

Formuesverdi primær

Kr 755 912

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 023 648

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Ved innmelding betales en andelsavgift på kr. 300,- til Vestbo.

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

- Totalbeløp felleskostnader: 6 112 kr i måneden

- Andel felleskostnader: 2 645 kr i måneden
- Balkong/Fasade: 2 639 kr i måneden
- Internett, TV og brannvarsler: 542 kr i måneden
- Dugnad: 100 kr i måneden
- Renhold: 186 kr i måneden
- De månedlige felleskostnadene vil øke med ca 135 kr pr enhet (fordelt etter husleiebrøk).
- Fellesgjelden vil øke med ca 19 868 kr pr enhet (fordelt etter husleiebrøk).
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 112

Andel Fellesgjeld

Kr 445 435

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

23.09.2025

Andel fellesformue

Kr 23 516

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nebbestølen Borettslag

Organisasjonsnummer

954621863

Andelsnummer

21

Om borettslaget

Nebbestølen Borettslag ligger i Bergen kommune og består av 151 andelsleiligheter, hvorav 14 er 1-roms, 126 er 3-roms og 9 er 4-roms. Organisasjonsnummer er 954621863 og forretningsfører er Vestbo BBL. Selskapet har hjemmesiden www.nebbestolen.no.

Borettslaget har barnepark, felles utegrill og fellesvaskeri.

Vedtatte saker:

- Styret i Nebbestølen Borettslag har fått fullmakt til å ta opp lån ved refinansiering av «Garasjelånet». Lånet økes med kr 3 000 000 for å dekke inn fornying av gatedører til leilighetene. Det refinansierte lånet vil få en løpetid på 20 år. Fellesgjelden vil øke med ca kr 19 868,- pr enhet og de månedlige felleskostnadene vil øke med ca kr 135,- pr enhet. (Vedtatt 01.09.2025)

Pågående saker:

- I året som kommer vil styret konsentrere seg om daglig drift av borettslaget, oppgradering og vedlikehold av bygningsmassen og utearealer, samt oppfølging av reklamasjoner knyttet til balkongene.
- Planlagt vedlikehold inkluderer skifte av vinduer etter behov.
- Utskifting av entrédører til leilighetene og installasjon av nytt låssystem.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 95217462712, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23-09-2025: 5.24% pa.

Antall terminer til innfrielse: 41

Saldo per 23-09-2025: kr 5987477

Andel av saldo: kr 37422

(siste termin 30-09-2035)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånummer: 95217477558, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23-09-2025: 5.24% pa.

Antall terminer til innfrielse: 135

Saldo per 23-09-2025: kr 61242792

Andel av saldo: kr 408013

(siste termin 31-03-2059)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (768 634,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (639 847,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Styret i Nebbestølen Borettslag får fullmakt til å ta opp lån ved refinansiering av «Garasjelånet». Lånet økes med kr 3 millioner til kr 8.987.477,- for å dekke inn fornying av gatedører til leilighetene. De månedlige felleskostnadene vil øke med ca kr 135,- pr enhet (fordelt etter husleiebrøk). Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 01.09.2025.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Søknad om godkjenning av ny eier behandles av styreleder i boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag og Vestbo sender melding til styret om at det er godkjenning til behandling.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Før en andelshaver kan skaffe seg husdyr (hund, katt e.l.) må handelshaveren innhente skriftlig tillatelse fra beboerne i samme oppgang. Tillatelsen og opplysninger om hvilke husdyr andelshaveren skaffer seg, sendes styret i borettslaget til orientering. Andelshavere som anskaffer seg husdyr har ansvar for at husdyret ikke er til sjanse for de andre beboerne i borettslaget. Ved overtredelse av disse bestemmelsene kan styret kreve husdyret fjernet. Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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 flater.

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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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.

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

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

- Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder og vindu i kjeller, trapperom og trapperomsvindu rene.

- Beboerne vasker etter tur trapper og ganger hver uke, etter turnusliste oppsatt av styret i borettslaget.

- De som bor i øverste etasje vasker loftstrappen og loftsplatået.

- De som bor i 1. etasje vasker kjellertrappen og grunnplatået.

- Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

- Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

Dugnad

- Det har vært felles dugnad. Her må beboerne være mye flinkere å rydde/kaste eiendeler i felles bodene, de er ikke noen form for lagring.

- Fellesdugnad med planting, rydding til 17.mai.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 166 i Bergen kommune. Andelsnr. 21 i Nebbestølen

Borettslag med orgnr. 954621863

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/23/166:

05.07.1971 - Dokumentnr: 304584 - Best. om vann/kloakkledn.

28.12.1972 - Dokumentnr: 14140 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 23 bnr 201

19.06.1969 - Dokumentnr: 4835 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:23 Bnr:4

29.11.1976 - Dokumentnr: 49230 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1201 Gnr:23 Bnr:201

01.01.2020 - Dokumentnr: 1098246 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:23 Bnr:166

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på oppføring av boligblokk i 4 etasjer datert 06.09.1974. Det foreligger også ferdigattest på installering av heis datert 20.08.2004.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk utenom at vinterhage og balkong er bygget ut i senere tid og ikke kan sees på de opprinnelige tegningene. Det er ikke mottatt ferdigattest fra kommunen på utbygging av dette og 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.09.1974.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER (plan-ID 63860000). Dette er en områderegulering som regulerer eiendommen til boligbebyggelse - blokkbebyggelse.. 02.11.2023

Følger Kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttredelse 19.06.2019. Hele eiendommen er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål innenfor byfortettingssone med områdenavn BY.

Eiendommen berøres med 1,5 % av detaljregulering under arbeid 'FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 20, NEBBESTØLEN, BOLIGER' (plan-ID 71340000). I tillegg er ny kommuneplan, 'Kommuneplanens arealdel KPA 2027' (plan-ID 71740000), under arbeid.

Eiendommen berøres av hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø, som dekker 99,8 % av arealet. I tillegg er 4,1 % av eiendommen berørt av hensynssone for veistøy (gul sone H220_3) i kommuneplanen.

Berørte datasett:

Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg., Støy fra veitrafikk over grenseverdier.

Adgang til utleie

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

3 800 000 (Prisantydning)

445 435 (Andel av fellesgjeld)

4 245 435 (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)

4 246 785 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 254 685 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 257 485 (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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Boligkjøperforsikring 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. 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 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering

8 500 Grunnpakke (Kommunale opplysninger, e-signering)

0 Interiørveiledning

26 990 Markedspakke (Stor finnannonse, aktiv.no, Aktiv treff, Facebook med retargeting. Visningsfolder. Nabolagsprofil.)

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger/overtagelse per stk.

6 570 Eierskiftegebyr Vestbo

0 Fotograf (fakturer megler direkte.) kr. 7500,-

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 500 Utlegg opplysninger forretningsfører

0 Utlegg takst/tilstandsrapport (fakturer kunde direkte) kr. 4500,-

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 117 096,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Stian Jakobsen

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

stian.jakobsen@aktiv.no

Tlf: 922 36 633

Ansvarlig megler bistås av

Stian Jakobsen

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

stian.jakobsen@aktiv.no

Tlf: 922 36 633

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

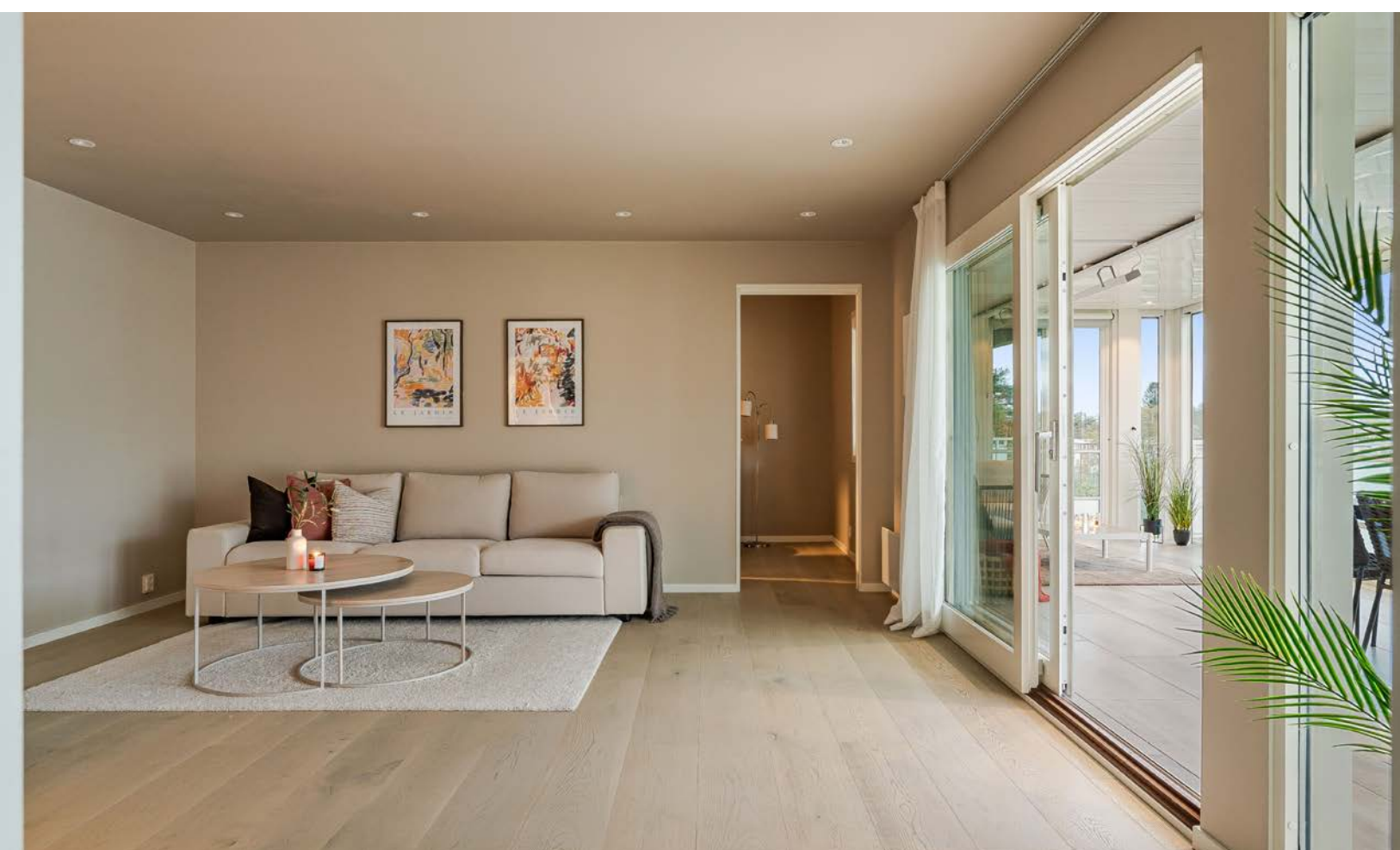
06.10.2025



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

























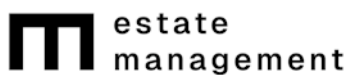




Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Nebbeveien 11
5144 FYLLINGSDALEN
4601/23/0/166/21/0

Rapportdato

06.10.2025

TG 0		1
TG 1		8
TG 2		2
TG 3		0
TG IU		0

NEBBEVEIEN 11 - 4601/23/0/166/21/0

Befaring utført den 01.10.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





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 befarings 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.

NEBBEVEIEN 11 - 4601/23/0/166/21/0



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
- bygningsdelen 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
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

NEBBEVEIEN 11 - 4601/23/0/166/21/0



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.



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.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking 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.

NEBEVEIEN 11 - 4601/23/0/166/21/0



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.



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.

NEBBEVEIEN 11 - 4601/23/0/166/21/0



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 befaringdato.



Om boligen

Adresse: Nebbeveien 11 , 5144, FYLLINGSDALEN

Matrikkel: 4601/23/0/166/21/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1973 Kilde: PropCloud

Tomt: 25 881.10 m²

Hjemmelshaver(e): KARI BUVIK, JØRGEN MADSEN

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Leiligheten ligger i en lavblokk med støpt grunnmur/dekke. Utvendig kledd med fasadeplater og trepanel. Flatt tak antatt teknet med asfaltapp. Etasjeskillere av betong. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Leiligheten er oppusset i 2019. 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:

Leiligheten er oppusset i 2019

Øvrig informasjon om oppdraget

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

NEBBEVEIEN 11 - 4601/23/0/166/21/0



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. Tak høyden 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.

U0101			
BRA-i 71 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 24 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, bad, 2 soverom, bod/garderobe, stue, kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b Innglasset balkong	Beskrivelse av åpent areal
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 95 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom:67m² / S-Rom:28m² Bodarealer som benyttes av selger er ikke oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Leiligheten disponerer en ekstern bod på 2m².

NEBBEVEIEN 11 - 4601/23/0/166/21/0



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.

2

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Bad - 5m2 - Totalvurdering av overflater: TG2 grunnet for lavt fall og plassering av vindu i våtsone. Overflatene fremstår i god stand.

Bad - 5m2 - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet. Badet fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3**0**

Bygningsdeler med TG IU

TG IU**1**

Dokumentasjon

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

Ja

Kommentar:

Selger har fremlagt dokumentasjon på det som er utført under selgers botid. Det foreligger lite dokumentasjon på oppussing i 2019.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått

NEBBEVEIEN 11 - 4601723/0/166/21/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema 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.

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

Nei

Kommentar:

Ingen avvik

**Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Ja

Kommentar:

Selger har dokumentert radonmålinger i boligen uten noen nevneverdige avvik og under grenseverdien på 200 Bq/m3.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

Det er utført tiltak mot radon i boligen på bakgrunn av resultatene fra tidligere målinger, og det er dokumentert til- strekkelig virkning av tiltak.

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 med tilkomst fra innglasset balkong oppmålt til ca 9m2.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

NEBBEVEIEN 11 - 4601/23/0/166/21/0

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:

Innglasset balkong med tilkomst fra stue, oppmålt til ca 24m2.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

NEBBEVEIEN 11 - 4601/23/0/166/21/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er renoveret i 2019

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?

Nei

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 dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm. Gulvet utenfor dusjsone er tilnærmet flatt, fall i dusjsone på 1.5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

TG2 grunnet for lavt fall og plassering av vindu i våtsone. Overflatene fremstår i god stand.

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:

Purus rennesluk langs vegg

NEBBEVEIEN 11 - 4601/23/0/166/21/0

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Nei

Kommentar:

Grunnet type sluk er ikke dette visuelt synlig.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er satt grunnet manglende dokumentasjon på utført arbeid ved fuktsikringen, og må ikke forveksles med den tekniske tilstanden på badet.

Badet fremstår i teknisk god stand

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

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

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 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)

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

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

NEBBEVEIEN 11 - 4601/23/0/166/21/0

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

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

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 0 

Kommentar:

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom med hulltaking. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Bilde



NEBBEVEIEN 11 - 4601/23/0/166/21/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

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:**

Ingen svai eller svanker avdekket på etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Bilde

NEBBEVEIEN 11 - 4601/23/0/166/21/0

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 rørøpplagg. 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

Generell beskrivelse av innredning

IKEA kjøkken innredning fra 2019 med folierte skrog, slette fronter med gripekant og stein benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Plattetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er kun etablert komfyrvakt over stekesonen. Det anbefales etablert lekkasjevakt under skrog med vanninnstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

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

Levetid:



Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NEBBEVEIEN 11 - 4601/23/0/166/21/0

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 ventilerings oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon 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:

Alle vannrør å avløp/sluk er skiftet ut i forbindelse med oppussing i 2019 av tidligere eier.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner.

varmekabler på bad.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Delvis kontrollert.

Bereider er bygget inn i hjørne på kjøkkenet med svært begrenset mulighet for inspeksjon. Det er ikke montert lekkasje sikring på bereder.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Skap til rør-i-rør er ikke lokalisert på befaring. Det antas at dette er plassert bak kjøkken innredning eller oppvaskmaskin.

TG2 på sikring av varmtvannsbereder. Det bør monteres lekkasje sikring/overvåkning på denne.

TG2 på plassering av rør skap. Dette bør vær lett tilgjengelig ved en eventuelt lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Rør i rør skap bør lokaliseres.

NEBBEVEIEN 11 - 4601/23/0/166/21/0

Levetid:

ⓘ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

ⓘ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

NEBBEVEIEN 11 - 4601/23/0/166/21/0

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 gang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Sikringsskapet er oppgradert i regi av borettslaget.

Det er gjort oppgraderinger i leiligheten i 2019 av tidligere eier.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det foreligger samsvarserklæring på deler av installasjon.

Det antas at borettslaget har dokumentasjon på utskiftning fra skru til automatsikringer.

Selger har dokumentasjon på arbeid som er utført under selgers botid.

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, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Berederen er koblet til med stikkontakt.

Fast tilkobling av varmtvannsbereder bør utføres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

NEBBEVEIEN 11 - 4601/23/0/166/21/0

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.

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?

Ja

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, ikke funksjonstestet

Overflater gulv

Fliser på bad og entre/gang, parkett i øvrige rom.

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, slette malte overflater på øvrige vegger og alle himlinger.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250217	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jørgen Madsen	Kari Buvik

Gateadresse	
Nebbeveien 11	

Poststed	Postnr
FYLLINGSDALEN	5144

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1506250217

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørleggermester Berland AS har utført noe arbeid. Ref. egenerklæring fra kjøp av boligen: «utført i 2019 av forrige eier. Sitat fra forrige egenerklæring: Arbeid utført av autorisert personell etter gjeldende forskrifter»
Arbeid utført av	Rørleggermester Berland AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Rørleggermester Berland AS har utført noe arbeid. Ref. egenerklæring fra kjøp av boligen: «utført i 2019 av forrige eier. Sitat fra forrige egenerklæring: Arbeid utført av autorisert personell etter gjeldende forskrifter»
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ref. egenerklæring fra kjøp av boligen: «usikker. Forrige eier som utførte»
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ref. egenerklæring fra kjøp av boligen: «sitat fra forrige eier som utførte: alle vannrør og avløp/sluk skiftet av rørlegger berland AS og resterende skiftet av autorisert personell etter gjeldende forskrifter»
Arbeid utført av	Rørleggermester Berland AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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	Ref. egenerklæring fra kjøp av bolig: «sitat fra forrige eier som utførte: arbeid utført av autorisert personell etter gjeldende forskrifter og div jobbpakker utført av elektroimportøren AS og sikringsskap skiftet av borettslaget med ny måler og automatsikringer»
Arbeid utført av	Elektroimportøren AS

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

Beskrivelse	Borettslaget har 12 stk ladere i samarbeid med Elaway
-------------	---

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ref. egenerklæring fra kjøp av bolig: «montert radonsug (vifte under leiligheten). Verdi målt til 39 bq/m3 i perioden 23.11.22-25.01.23»

21.1 Radonmåling

År

2023

Verdi

39 bq/m3

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

Beskrivelse

Det er vedtatt nye inngangsdører sammen med nytt låsesystem til leilighetene i borettslaget. Informert om økning på ca. 135,- kr per enhet.

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1506250217

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Buvik	9c0c2d342cc6bf7f00a67 fc10d22d5fd3d96167f	06.10.2025 08:37:40 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørgen Madsen	fff3fe9849c10cea789b3c 32ec1b9ecfc675cd63	06.10.2025 08:33:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506250217

- 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/developer>



BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Access Trappeheiser AS
Trygve Nilsens vei 8
1061 Oslo

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref.

200406030/3
GULO

Emnekode

BYG - 5210

Dato

20.08.2004

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr 1

Gnr 23

Bnr 166

Tiltakets adresse

Nebbeveien 33

Tiltakets art

Installering - Heis / Løfteinnretning

Tiltakshaver

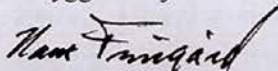
Johannes Strand

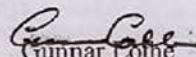
Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet Etat for byggesak og private planer **11.08.04**

I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200406030.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen


Hans Frugård
seksjonsleder


Gunnar Løthe
saksbehandler

Kopi: Bergen brannvesen

Saksnummer 200406030

Side 1 av 1



BYGNINGSSJEFEN

På mask

Ferdigattest

for eiendommen NEBBEVEIEN NR. 5-35, Nedre Fyllingen gar. 23, bnr.166

Herved attesteres, at det i henhold til bygningsanmeldelse av 6.10.1970
fra ~~XHX~~ Vestlandske Boligbyggelag v/ark. M. & J. Svenningsson
approberte byggeforetagende: oppføring av boligblokk i 4 etasjer
..... er lovlig.

Der er besiktiget.....røkke(r) og følgende ildsteder:

Kjeller	4. etg.	8. etg.
1. etg.	5. "	9. "
2. "	6. "	10. "
3. "	7. "	11. "

Dessuten elektrisk oppvarming.

Bergen den 6. 9. 19 74

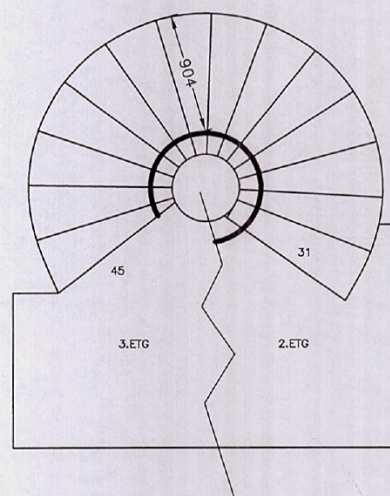
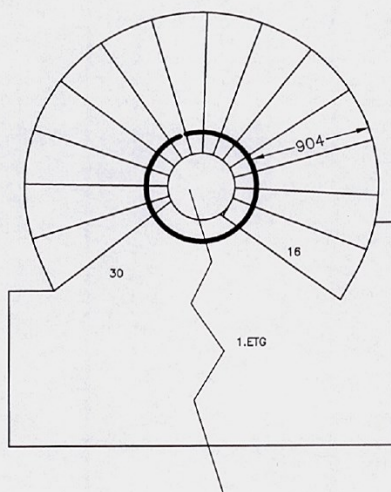
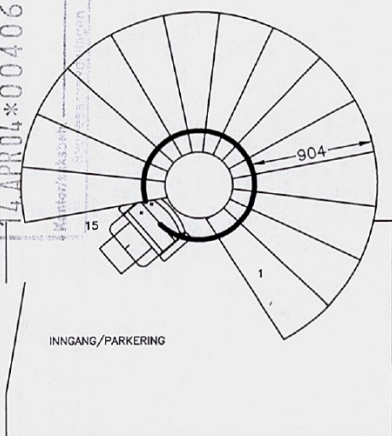
M. Rønne
bygningssinspektør.

Der er avholdt synsforretning i h. t. bglv.s § 99. Bygningen er lovlig og kan tas i bruk.

Bergen den 6. 9. 19 74

Arne Stordal
bygningssjef

14 APR 04 * 00406030



Total lifting height:	8190 mm
Number of steps:	45
Skirts height:	0 mm
Skirts width:	0 mm
Horiz. drive bottom:	0 mm
Horiz. drive top:	0 mm

Date:	Constr.:	Approved:	Scale
06/04	es/04		

Project name and address:
Johannes Strand
Nebbeveien 33
5144 Fyllingsdalen



Order nr./Drawing nr.:
S22143
Revision: Sheet of

14.APR04*00406030

Side 1 av 1



Johannes Strand, Nebben 33.
Fyllingsdalen

F 1

14.APR04*00406030

Side 1 av 1

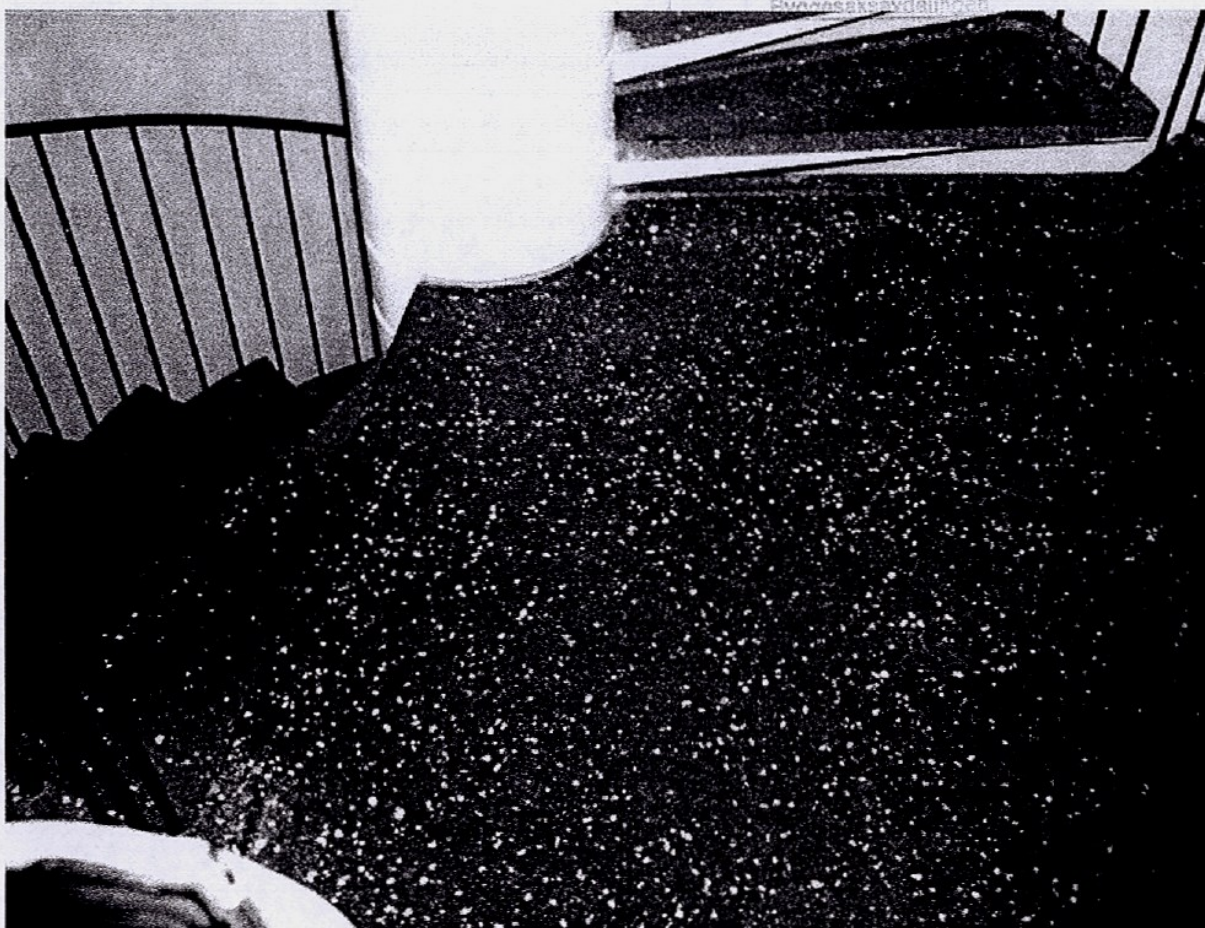
Kontor/saksbehandler
Syvtesatt/svartefinn



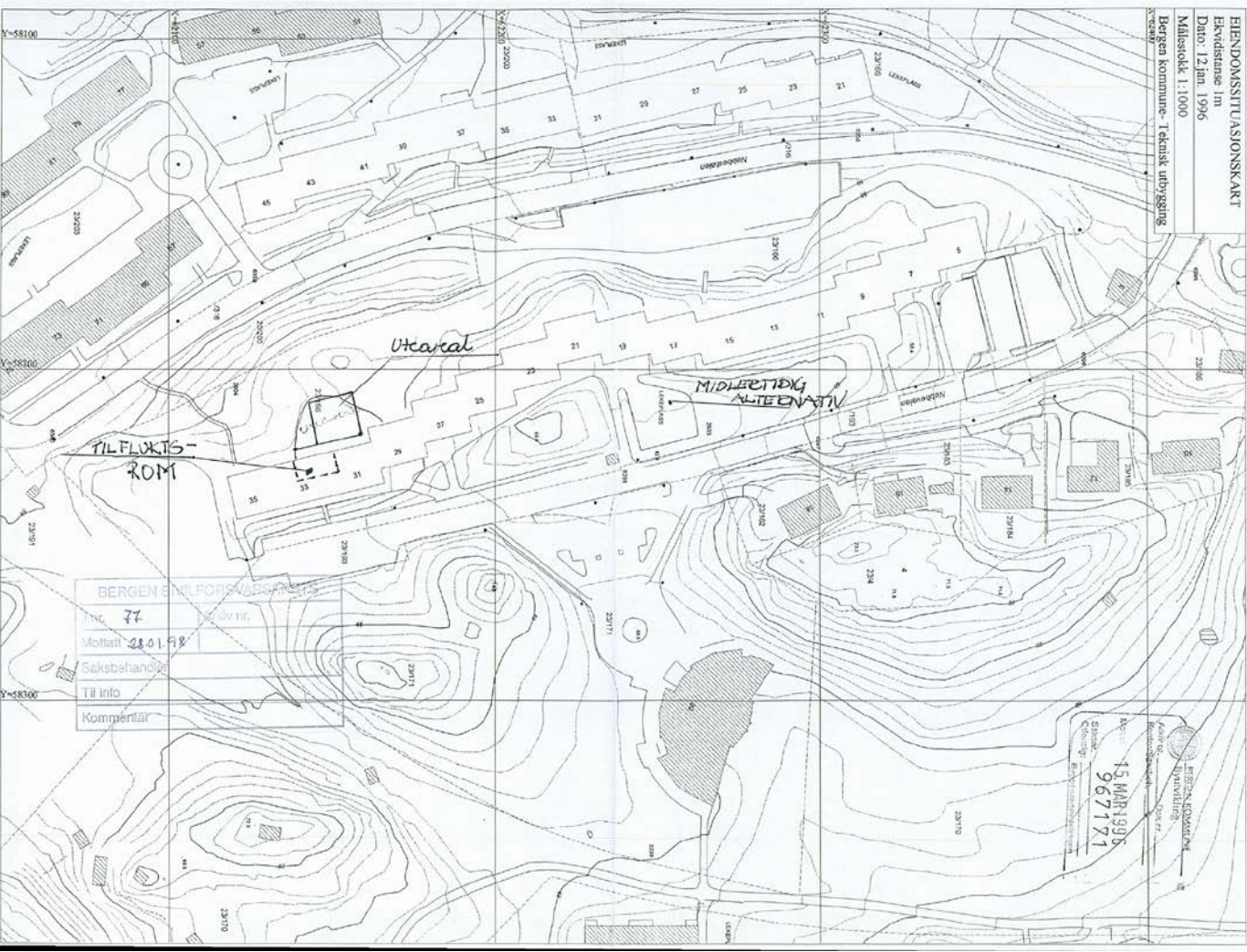
14.APR04*00406030

Side 1 av 1

Kontor/saksbeh. _____
Svarssaksavdelingen

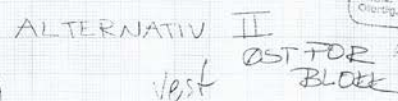






EIENDOMSSITUASJONSKART
Ekevidstane 1m
Dato: 12 jan 1996
Målestokk 1:1000
Bergen kommune - Teknisk utbygging

ALTERNATIV I LEKEPLASS VEST FOR
BLOKK

[illegible]

26

27

750.

720.

20.

150.

120.

420.

40.

55.

85.

150.

17.



BERGEN KOMMUNE
Byutvikling

Ansvar nr. _____ Dok.nr. _____
Kontor/Saksbeht. _____

Mottatt: 15. MAR 1996

Saksnr. 967171

Ordnellig: Byggesaksavdelingen

+58,30

SE BLAD 1337

+55,75

LVD 35

82 x 183

(27)

OPPHOLDSPROM

30,42 M²

310.

90.

85.

137.

5.

10.

81.

100.

79 x 209

T.N. 11.

TRAPPEROM

+55,75

LVD 16

VANNETANKER

REDSKAP

BOSS

TOALET

D.

SLUSE

LVD 16

89 x 209

(14)

85.

79 x 209

75.

75.

130.

82.

82.

82.

82.

114

40.

20

20

40

20

20

40

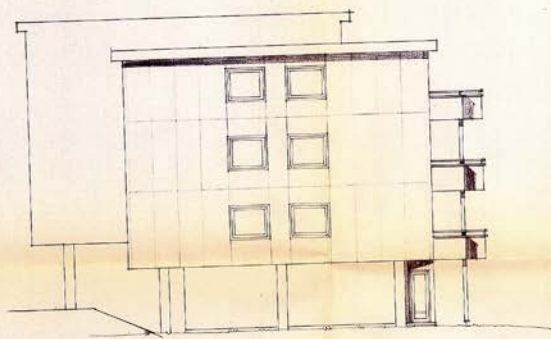
20

20

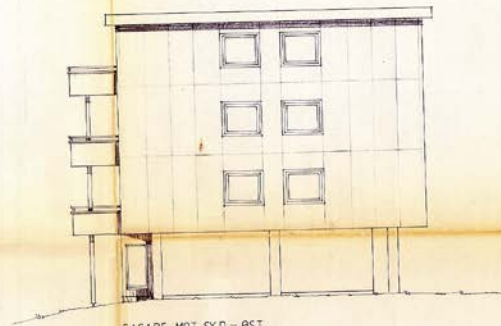
40

20

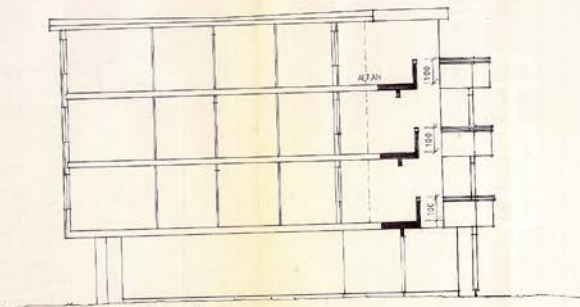
20



FASADE MOT NORD-VEST
BLOKK DS 1 v/akse 38



FASADE MOT SYD-ØST
BLOKK DS 1 v/akse 1



SNITT MOT NORD-VEST SETT MOT AKSE 29

— = BESTÅENDE ALTANER
■ = NYE ALTANER

BERGEN BRANNVESEN
22.10.91 01883
LARK. NR.

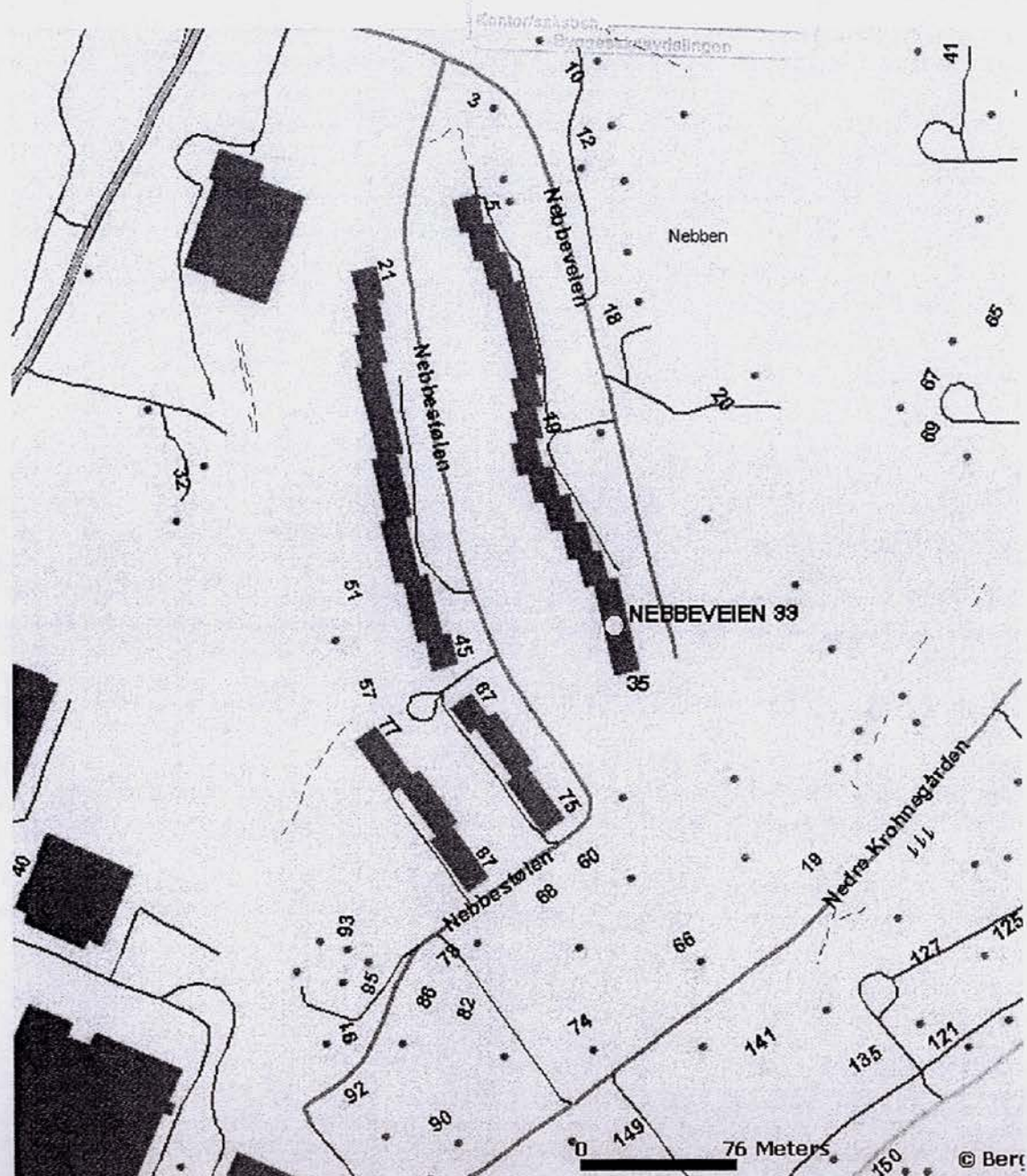
KOMMUNAL BYUTVIKLING
Brosesskoleveien
17 OKT. 1991
S. NR. 9172224
VEST AS
3.3.92

LAGE NR.	TEGN. NR.	SKALESTOKK	INDEKS
0048	04	1:100	
NEBBESTØLEN BORETTSLAG FASADER J SNITT. VISER UTSNITT ALTANUTVIDELSE OG NY PLATEKLEDNING			
KONSTR./TEGN.	DATO		
B. Dalland	22.3.91		

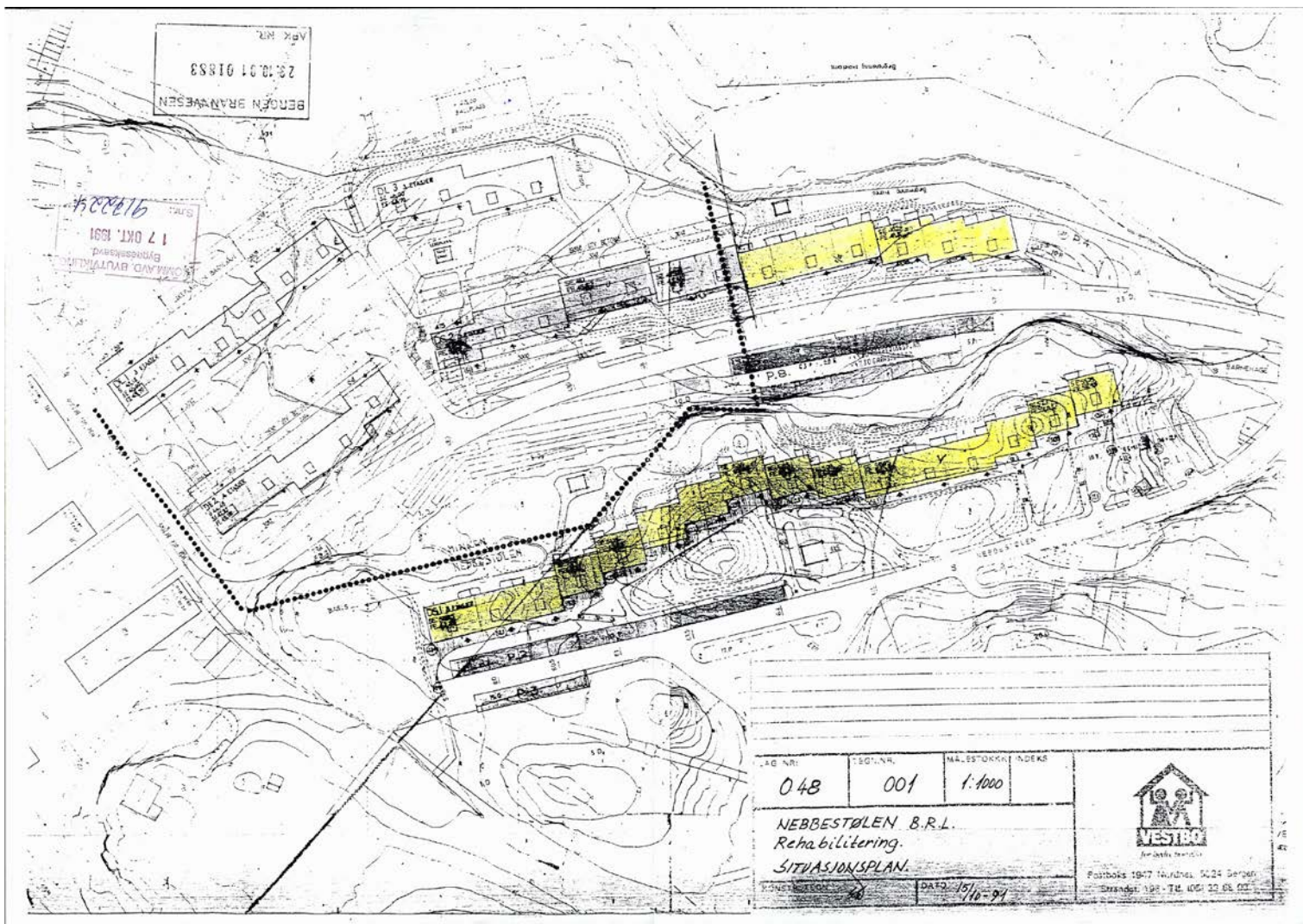


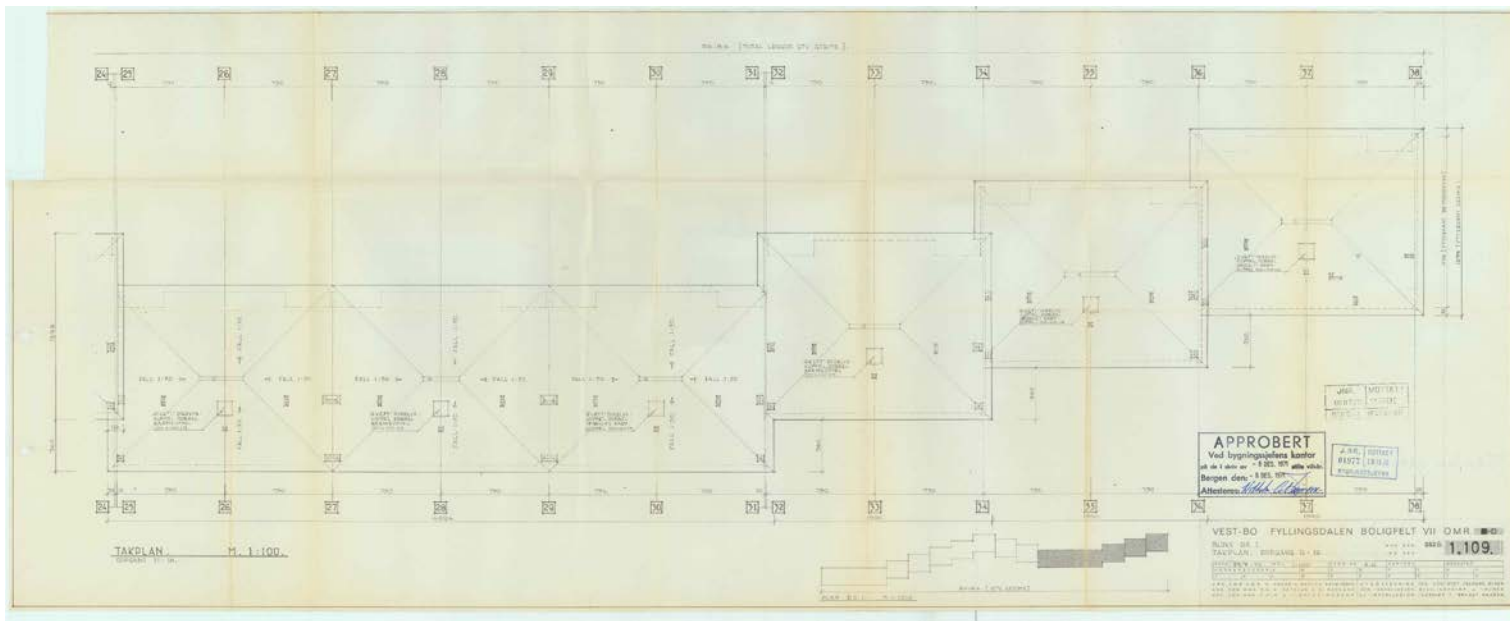
Postboks 1947 Nordnes, 5024 Bergen
Strandgt. 196 - T. 8, 051 32 68 00

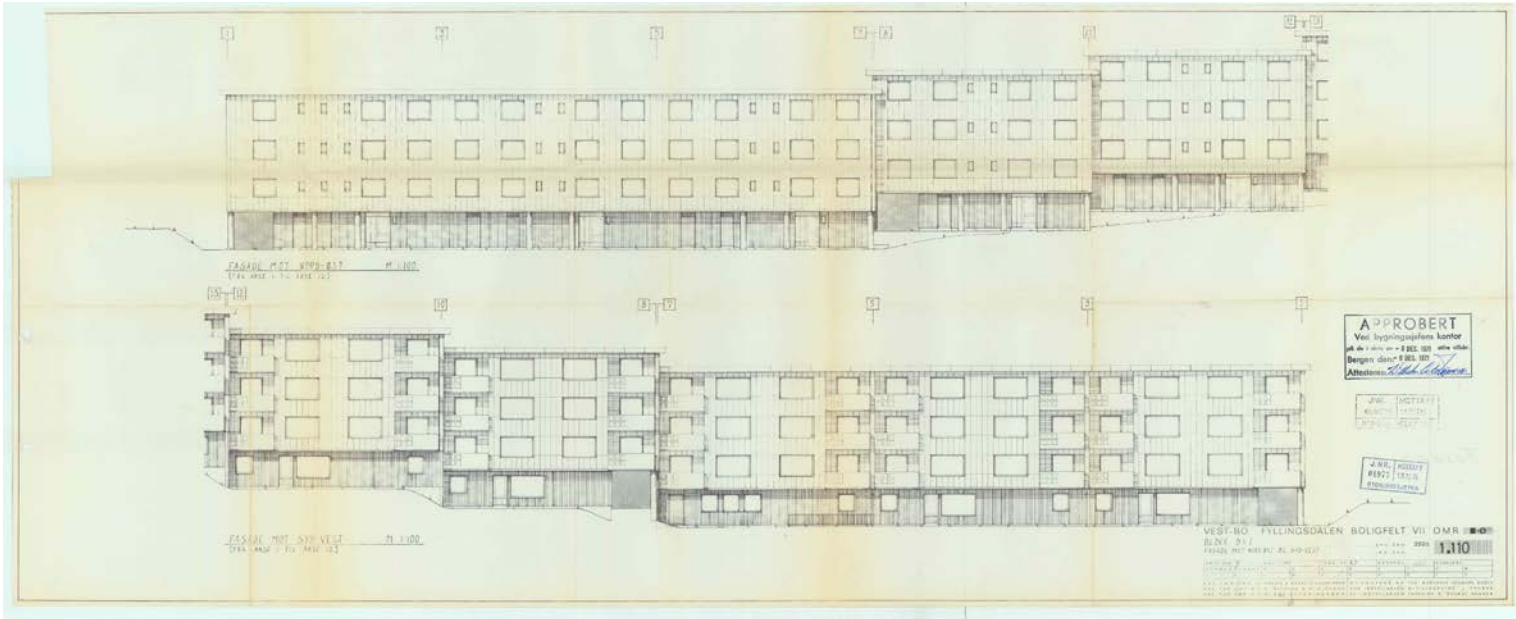


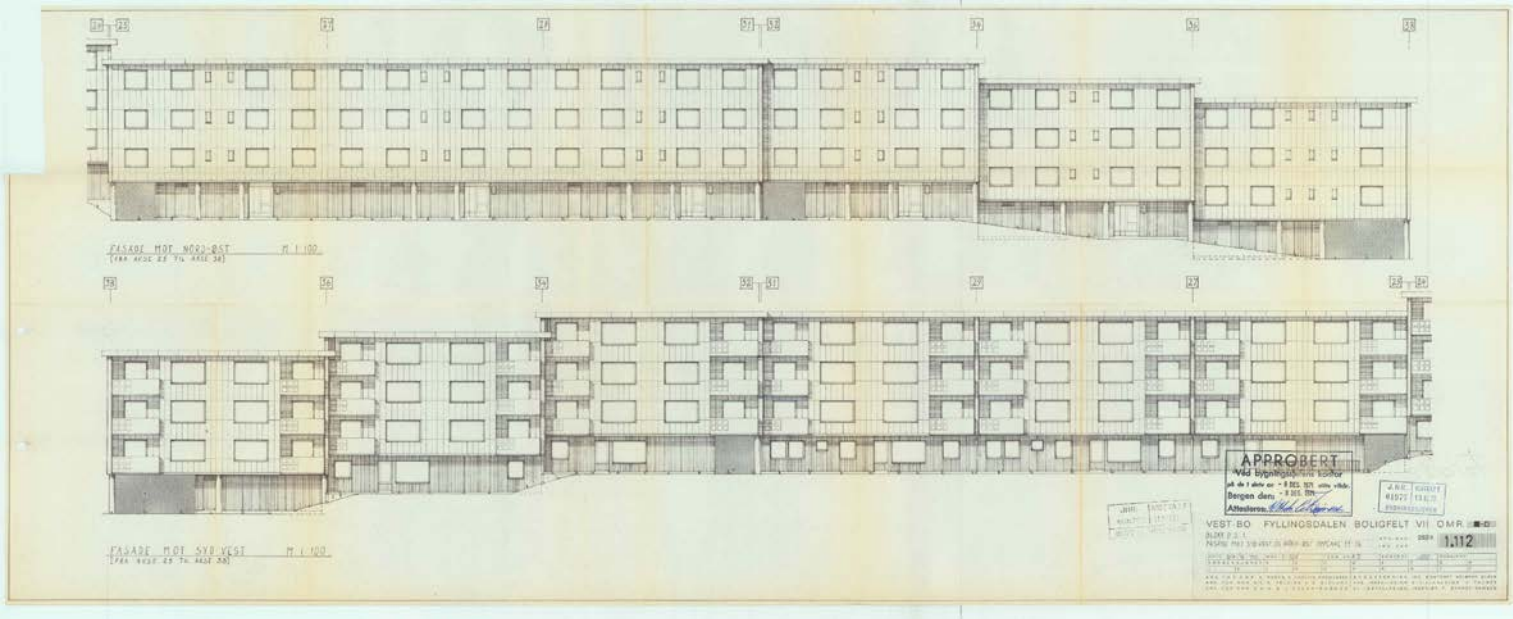


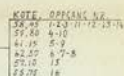
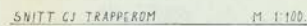
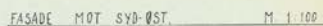
D1











APPROBERT
Ved bygningssjefens kontor
på de I skriv av - 8 DES. 1971 stilto villkår
Bergen den: - 8 DES. 1971
Attesteres: *[Signature]*

JNR.	MOTTAF
61077	1-1071
BRON	ELU

J.N.R.	MONTATT
01977	13.10.79
BYGNINGSSJEFEN	

VEST-BO FYLLINGSDALEN BOLIGFELT VII OMR. ■-D

BLOKK D.S. 1.

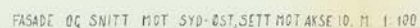
FAJADER OG SNITT VED AKSE 1-7 OG 8

444

1.113

DATO 29/9.70	WALL 1:00	TEGM. av. 4.3	CONTROL	CODEJENT:
KORREKTIONER	A	C	E	G
	B	D	F	H
	M	P	S	V

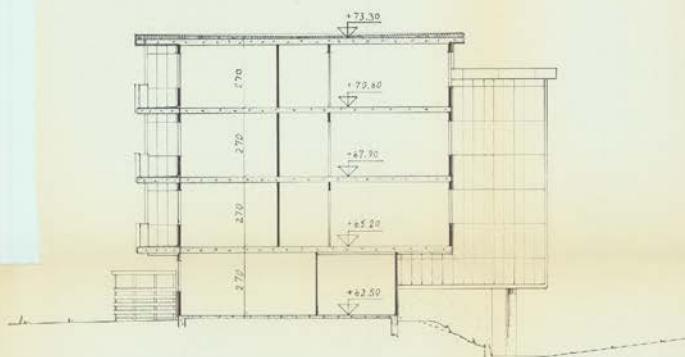
ARK FOR OMR - KROON & BARTVIG-PAASMESSEN	BYGGETEKNIKER-INGENJØRSTYRE MEDLEDER
ARK FOR OMR K.C.F. KETTER & S. BJØRNDAL	KV-INSTALLASJON, BYGGINGENIØR, J. THUNDER
ARK FOR OMR G.D.W.L. - SVENNINGSSON	EL-INSTALLASJON, INGENIØR F. BRANDT HANSEN



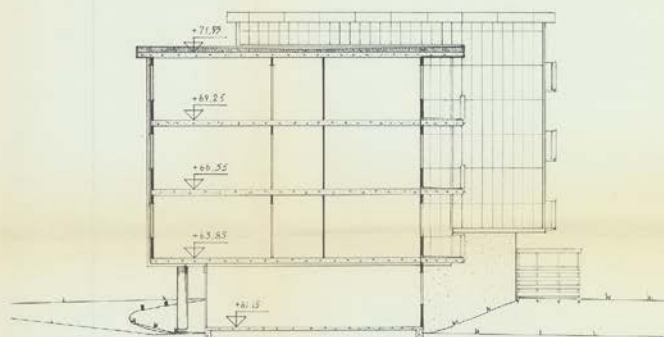
JNR.	MORTATT
000702	1113371
80721	1511520

J.N.R.	KOTTATT
01977	13.10.70
BYGNINGSSJEFFEN	

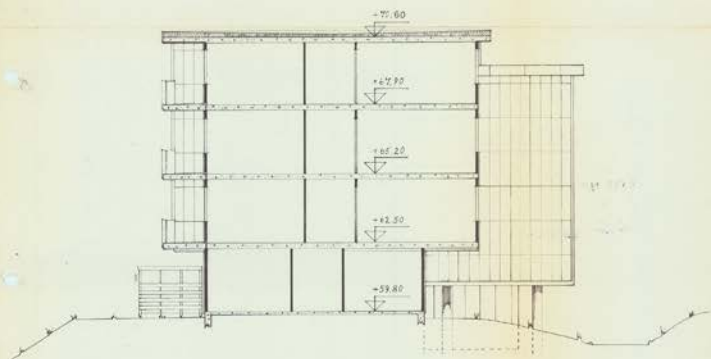
[illegible]



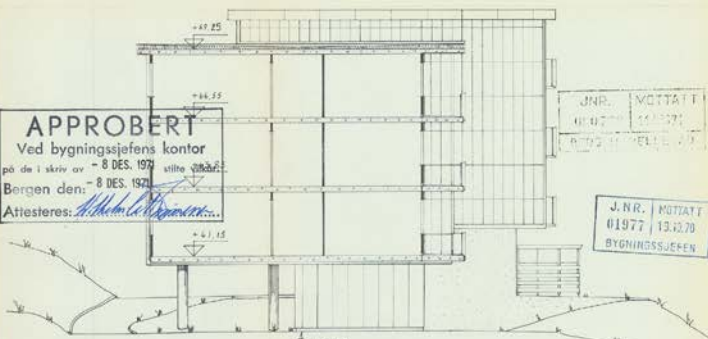
FASADE OG SNITT MOT SYD-ØST, SETT MOT AKSE 19. M. 1:100.



FASADE OG SNITT MOT NORD-VEST, SETT MOT AKSE 20. M. 1:100.



FASADE OG SNITT MOT SYD-ØST, SETT MOT AKSE 24. M. 1:100.



FASADE OG SNITT MOT NORD-VEST, SETT MOT AKSE 25. M. 1:100.

APPROBERT
Ved bygningsjefens kontor
på den i skriv av - 8 DES. 1970
Bergen den: - 8 DES. 1970
Attesteres: *[Signature]*

J.N.R. MOTTATT
01977 / 13.12.70
BYGNINGSJEFEN

J.N.R. MOTTATT
01977 / 13.12.70
BYGNINGSJEFEN

VEST-BO - FYLLINGSDALEN BOLIGFELT VII OMR. - D

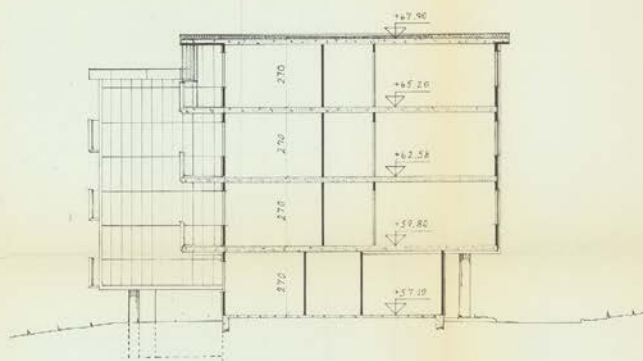
BLOKK D. 1

FASADER OG SNITT VED AKSE 19-20-24 OG 25. 252 D 1.115

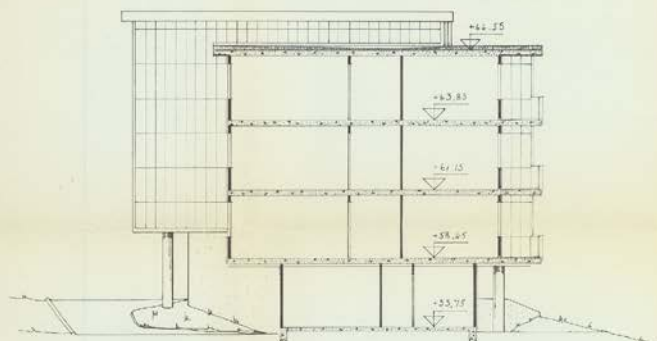
DA: 29.9.70 DRA: 106 TEGR. AV: 33 KONTR.: 1115

FORAKSJE: 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

ARK. FOR OMR. A. KRENS & PARTNER HAVSØEN S. G. G. ETEKN. A. S. KONTORET HELFØR GLENN
ARK. FOR OMR. B. C. L. PETZOLD A. S. B. J. O. AND SVE. INSTALLASJON. SIVILINGENIØR - TILNEM
ARK. FOR OMR. C. D. M. A. J. KVERNINGSDALEN L. INSTALLASJON. HENRIK F. BRANDT PÅSEN



FASADE OG SNITT MOT SYD-ØST, SETT MOT AKSE 36. M. 1:100.



FASADE OG SNITT MOT NORD-VEST. SETT MOT AKSE 36. M. 1:100.

APPROBERT

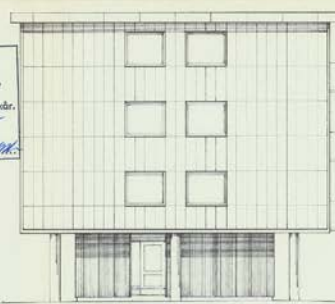
Ved bygningssjefens kontor

på de i skriv av - 8 DES. 1971 stille vilkår.

Bergen den: - 8 DES. 1971

Attestares: *W. H. C. ...*

JNR.	MDITATT
0 0205	11/1971
0800	16100000



FASADE MOT NORD-VEST M. 1:100

J. N.R.	MUTTAT
01977	13.10.70
BYGNINGSSJEFEN	

VEST-BO FYLLINGSDALEN BOLIGFELT VII OMR. -D

BLOKK 051

FASADER OG SNITT VED AKSE 36 OG 38

2528 ABELSON

1117

[illegible]



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

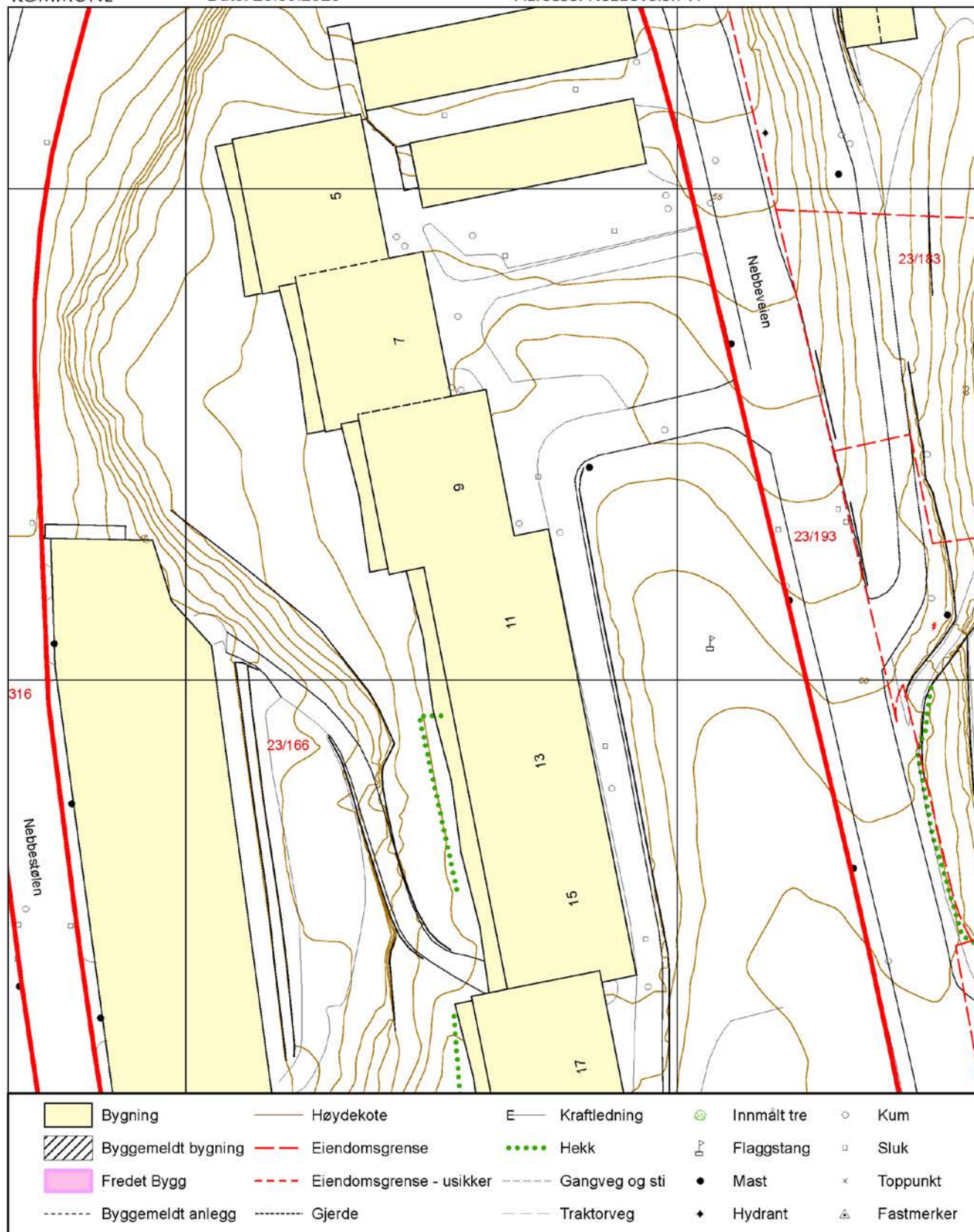
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 23.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/166/0/0

Adresse: Nebbeveien 11





BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:2000

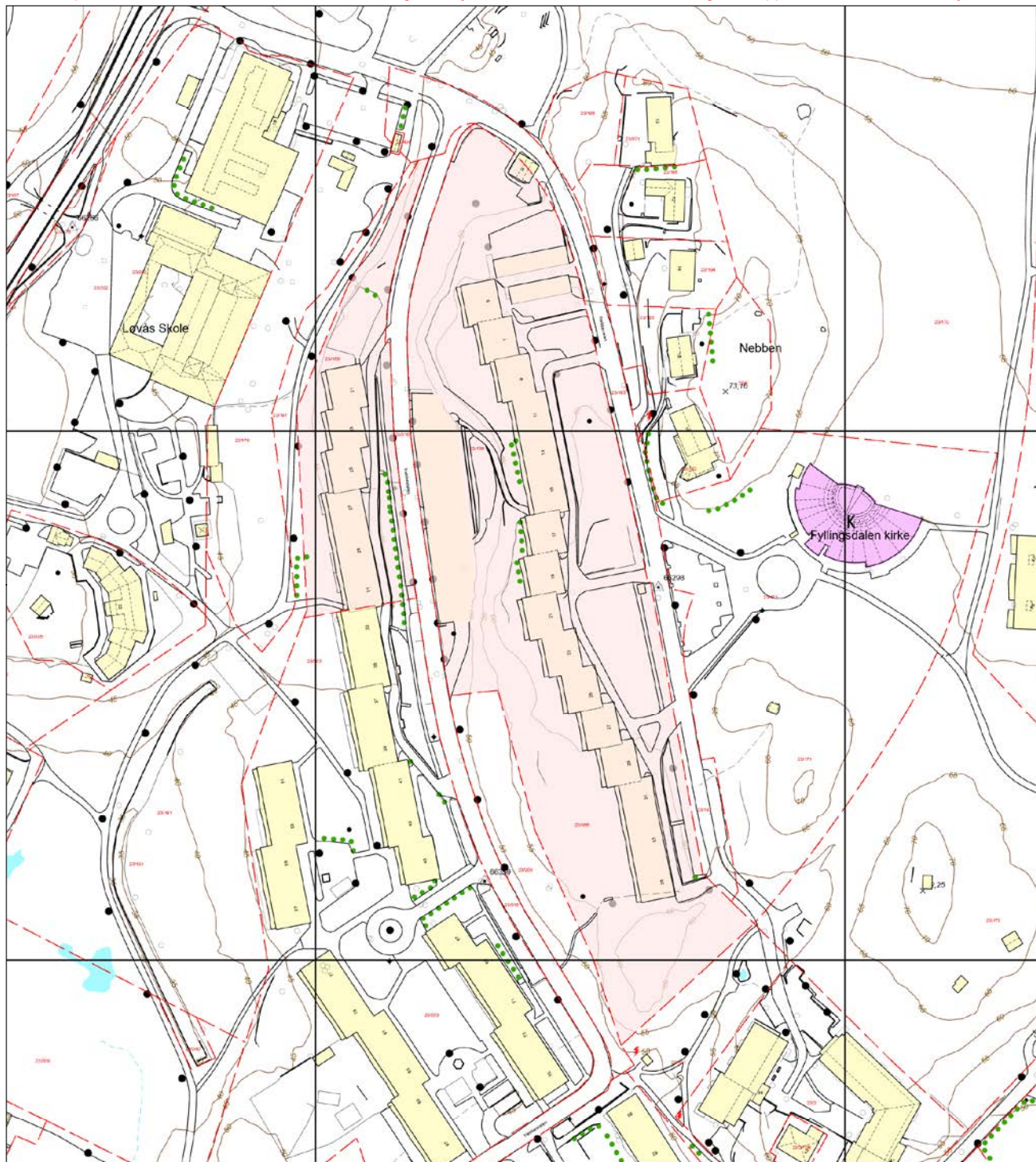
Dato: 23.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/166/0/0

Adresse: Nebbeveien 11, 5144 FYLLINGSDALEN m.fl.



Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



— Eiendomsgrense - sikker	--- Registrert tiltak anlegg	⊗ Allé	• Mast
- - - Eiendomsgrense - usikker	□ Kulturminne	... Hekk	⚡ Skap
■ Bygning	- - - Gangveg og sti	● EL belysningspunkt	— Høydekurve
▨ Registrert tiltak bygg	- - - Traktorveg	⚡ EL Nettstasjon	△ Fastmerker
■ Fredet bygg	⊗ InnmåltTre	○ Ledning kum	



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

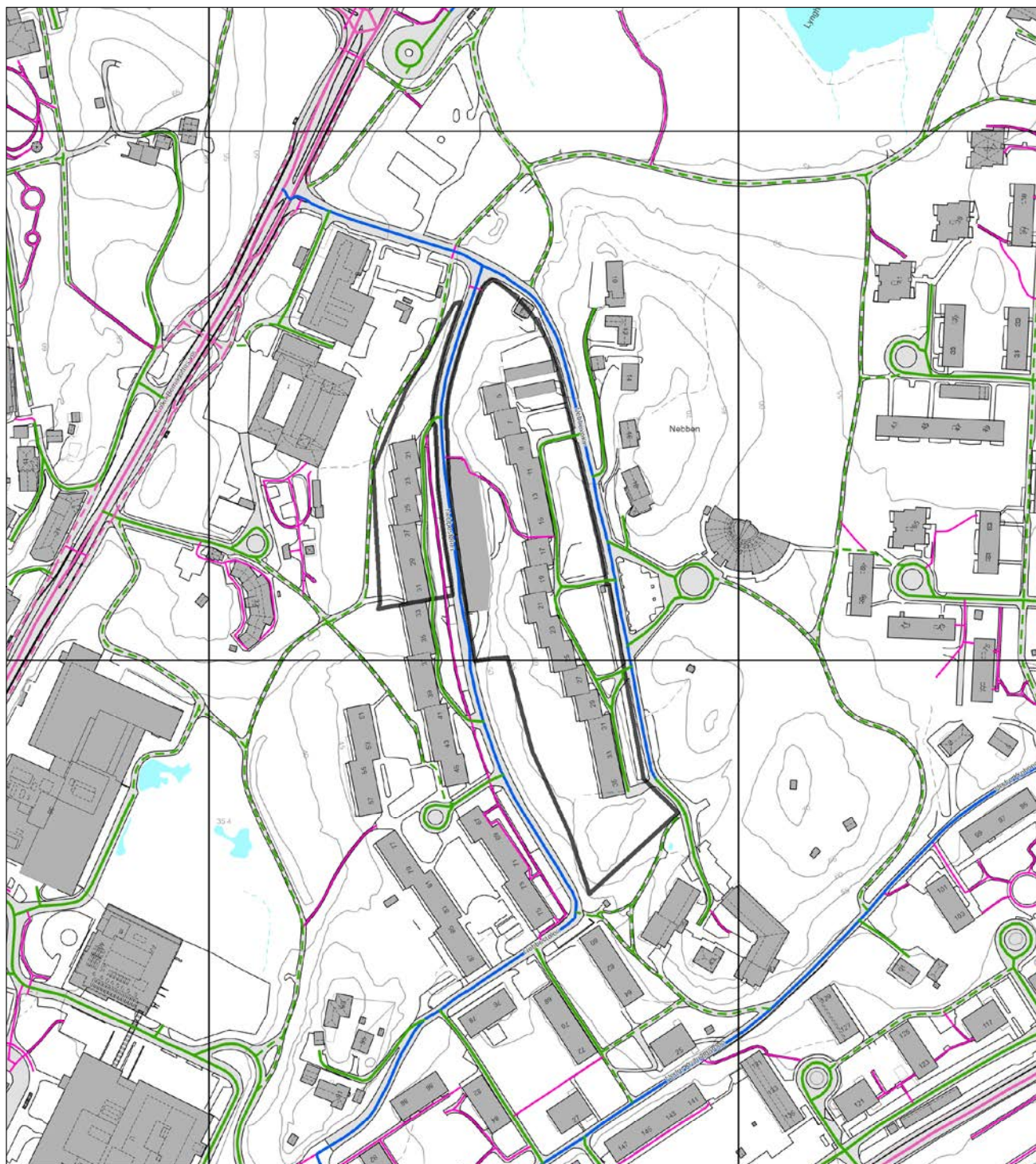
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 23.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/166/0/0

Adresse: Nebbeveien 11, 5144 FYLLINGSDALEN



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bilferge, fylkesveg |



Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 24.09.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 23 Bruksnr.: 166

Adresse: Nebbeveien 11, 5144 FYLLINGSDALEN

Referanse:

Vann	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.
Avløp	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.

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00023-0166-0000-000
Eiendommens adresse	Nebbeveien 9
Eier	Nebbestølen Borettslag 48 , 954621863 Postb, 7439 TRONDHEIM N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	200028344KR	0.0026	520 073,00	130 018,25
Abonnementsgebyr vann	15249m2	7.71	117 569,79	29 634,01
Stipulert mengde vann	19824m3	11.44	226 786,56	57 162,62
Abonnementsgebyr avløp	15249m2	10.62	161 944,38	40 818,84
Stipulert mengde avløp	19824m3	15.64	310 047,38	78 148,91
140L- antall tømminger mer enn 1/mn	1 tømminger	44.84		44,84
400L- antall tømminger mer enn 1/mn	170 tømming	129.81		22 068,13
400L- antall tømminger mer enn 1/mn	49 tømming	129.81		6 360,81
Komm.påslag-etterdrift deponier	151 pr.enhet	105.00	15 855,00	3 963,75
Papircontainer hver 14.dag	2 container	9769.64	19 539,28	4 884,82
Renovasjon grunnpris	151 Pr.enhet	2865.15	432 637,81	108 159,45
Total ekskl. mva			1 804 453,25	481 264,44
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

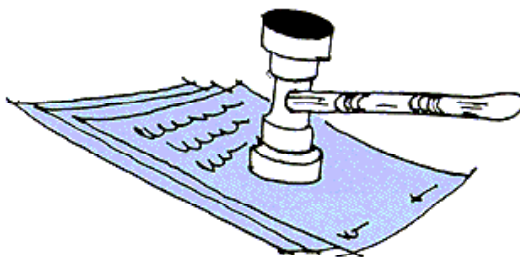
Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.





HUSORDENSREGLER FOR

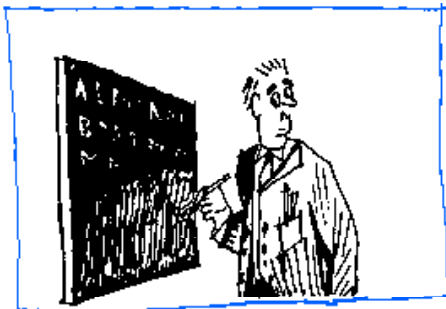
NEBBESTØLEN BORETTSLAG



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

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

Bestemmelsene i husordensreglene er en del av leiekontrakten.

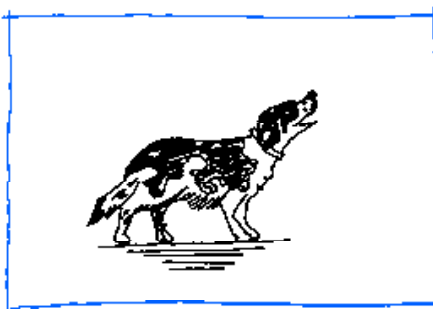


1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene. Balkonger, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Dører til inngang, loft og kjeller skal holdes låst i samsvar med kunngjøringer.

2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 22.00-06.00. Musikkøvelser, banking og borring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00-20.00 på hverdager.



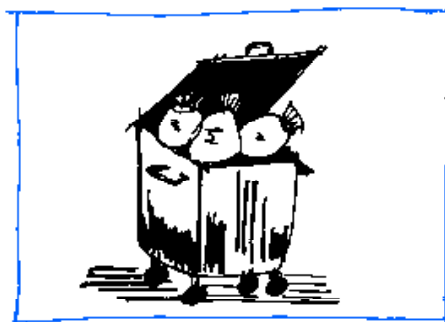
3. Dyrehold

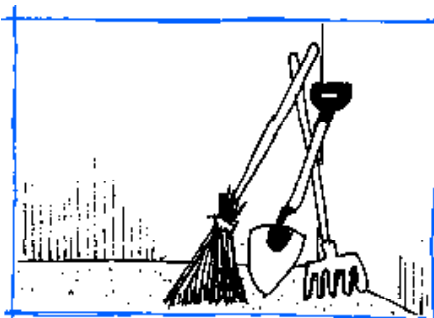
Før en andelshaver kan skaffe seg husdyr (hund, katt e.l.) må handelshaveren innhente skriftlig tillatelse fra beboerne i samme oppgang. Tillatelsen og opplysninger om hvilke husdyr andelshaveren skaffer seg, sendes styret i borettslaget til orientering. Andelshavere som anskaffer seg husdyr har ansvar for at husdyret ikke er til sjenanse for de andre beboerne i borettslaget. Ved overtredelse av disse

bestemmelsene kan styret kreve husdyret fjernet. Dersom styrets påbud ikke overholdes, er dette oppsigelsesgrunn.

4. Boss

Bossjaktene - hvor slike finnes - skal bare brukes til tørt boss som pakkes forsvarlig. Det må ikke kastes brennende gjenstander, oljeavfall eller glass og spisse ting i sjaktene. I bosshus - hvor slike finnes - må det opprettholdes god orden.



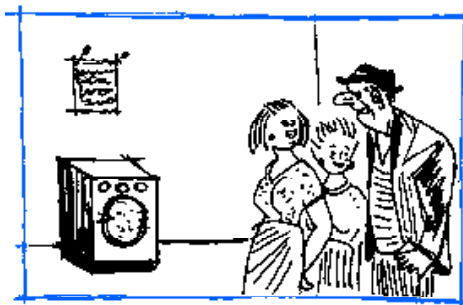


5. Renhold

Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder og vindu i kjeller, trapperom og trapperomsvindu rene. Beboerne vasker etter tur trapper og ganger hver uke, etter turnusliste oppsatt av styret i borettslaget. De som bor i øverste etasje vasker loftstrappen og loftsplataet. De som bor i 1. etasje vasker kjellertrappen og grunnplataet. Styret kan bestemme andre vaskeordninger.

6. Vaskerier og tørkeplasser

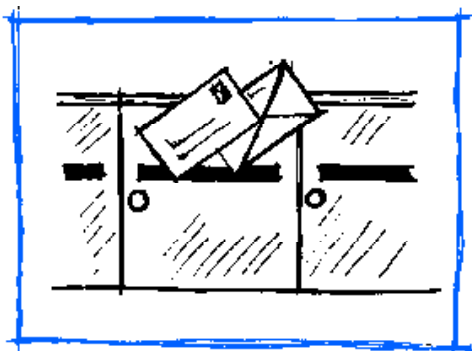
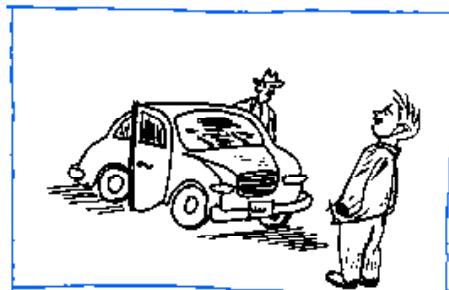
Det vil bli slått opp regler for bruk av fellesvaskeriet - hvor slikt finnes. Instruks for vasketider og for bruk av maskinene må følges nøye. Utendørs tørkeplass kan kun brukes til tørk av klesvask og til lufting av tøy og sengeklær. Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.



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

8. Bilplasser og garasjeanlegg

Søknader om oppsetting av garasjer eller opparbeidelse av bilplasser, må forelegges og godkjennes av borettslagets ansvarlige organer. Parkering og øvrig ferdsel med bil i boområdet, må kun skje på en forsvarlig måte i h.h.t. skilt og veimerkinger.



9. Meldinger og henvendelser

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

10. Leiekontrakten

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og indre vedlikehold av boligen. Ved fremleie må søknad sendes til styret i borettslaget.



11. Andre bestemmelser:

Det er ikke lov å sette opp egen parabolantenne siden vi er tilsluttet kabelnett.

Vedtekter

For Nebbestølen borettslag org nr 954621863.

tilknyttet Vestlandske boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 01.12.1970, sist endret den 08.06.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, 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 karmen.

(3) 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.

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et

vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

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

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

Innkalling til
Generalforsamling
Nebbestølen Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Nebbestølen Borettslag

Andelseierne i Nebbestølen Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling mandag 19.05.2025. kl. 18:30. Møtet vil bli holdt i Fyllingsdalen kirke.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Nye entrédører til leilighetene

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

08.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styreonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

Styrets sammensetning:

- Styreleder Svanhild Laastad, valgt for 2 år i 2023
- Styremedlem Linda Elisabeth Bjørsvik, valgt for 2 år i 2023
- Styremedlem Steinar Hannisdal, valgt for 2 år i 2023
- Styremedlem Erik Wilhelm Johannessen, valgt for 2 år i 2024
- Styremedlem Amalie Horne, valgt for 2 år i 2024
- Varamedlem Stefan Klemetsen, valgt for 1 år i 2024
- Varamedlem Thea Frøyen, valgt for 1 år i 2024

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år. Styreleder, Svanhild Laastad, er på valg i år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen. Følgende styremedlem er på valg i år:

- Linda Elisabeth Bjørsvik
- Steinar Hannisdal

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. Følgende varamedlemmer er på valg i år:

- Stefan Klemetsen
- Thea Frøyen

5.5 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

7. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

7.1 Nye entrédører til leilighetene

Fjorårets generalforsamling ga styret fullmakt til å utrede saken nærmere, herunder gjennomføre befaringer med leverandører, innhente ulike tilbud og fremme saken med konkrete pristilbud og forslag til finansiering for en senere generalforsamling.

Styrets innstilling: Styret har hentet inn priser fra 2 leverandører:

- Abora Prosjekt AS
- MT Servicebygg AS

Vi har mottatt priser på nye dører. I dialogen med leverandørene er det dukket opp flere forhold som må avklares før vi kan legge frem sak for generalforsamling.

Det viktigste er at vi trenger nytt låssystem. Dagens låssystem er foreldet, og ikke lenger kopibeskyttet.

Et spørsmål som dukker i forbindelse med dette er hvor mange fellesdører vi bytter lås på, og om vi skal bytte lås på postkassene i tillegg, slik at vi har alt på samme nøkkel, som i dag.

Dette vil påvirke pris og finansiering.

Styret ønsker noe mer tid til å kvalitetssikre prosjektet, før vi fremmer sak for ekstraordinær generalforsamling innen utgangen av august.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Nebbestølen
Borettslag mandag 19.05.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun én fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2024 for Nebbestølen Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen og har adresse Nebbeveien 31 5144 Fyllingsdalen

Styrets arbeid

Styret har avholdt 14 møter i 2024/25

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretnings perioden har vært organisering av:

Den daglige driften av borettslaget.

Utvendig vedlikehold av bygningsmassen og uteareal.

Dugnad: Det er blitt utført 103 t. dugnad

Det har vært felles dugnad. Her må beboerne være mye flinkere å rydde/kaste eiendeler i felles bodene, de er ikke noen form for lagring.

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

Daglig drift av borettslaget.

Oppgradering og vedlikehold av bygningsmassen og utearealer.

Oppfølging av reklamasjoner knyttet til balkongene. Det er viktig at beboere informerer enten Balkong entreprenøren eller styret om nye eller eksisterende feil.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Daglig drift av borettslaget.

Fått malt alle stolpene ved inngangspartiene.

Asfaltert området fra Nebbeveien 23 til 35.

Utført pålegg fra Bergen kommune om utbedring av kummer og rør i Nebbestølen.
(rørfornyng.)

Fornytt trappen ved Nebbeveien 5 med nye trinn og gelender.

Fått montert ny bom til parkering på garasjetaket i Nebbestølen.

Fått laget 3 stk nye fundamenter til utelys stolper.

Skiftet noen vinduer i borettslaget.

Oppgradert lekeplassen ved Nebbestølen 21 med nytt kunstgress,båt, og balanseline.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Skifte vinduer etter behov.

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

Styret har gjennomført:

Lekeplass kontroll 4 ganger i året.

Løpende oppdatering og sjekk på røykvarsler systemet.

Årlig kontroll av radon sug maskinene.

Årlig kontroll på inngangs dører ihht. vedlikeholdsavtalen.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen er kr. 778511536,00

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel. Innbo og

løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

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

Vannskade.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 21.05.2024 bestått av:

Styreleder, Svanhild Laastad, valgt for 2 år i 2023
Styremedlem, Erik Wilhelm Johannessen, valgt for 2 år i 2024
Styremedlem, Linda-Elisabeth Bjørsvik, valgt for 2 år i 2023
Styremedlem, Steinar Hannisdal, valgt for 2 år i 2023
Styremedlem, Amalie Horne, valgt for 2 år i 2024
Varamedlem, Stefan Dorph-Gading Klemetsen, valgt for 1 år i 2024
Varamedlem, Thea Frøyen, valgt for 1 år i 2024

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder Svanhild Laastad

Styremedlem Linda E. Bjørsvik

Steinar Hannisdal

Varamedlem Stefan G. Klemetsen

Vara Thea Frøyen

Øvrige på valg:

Representanter til Vestbos Generalforsamling.

Boligomsetting/bruksoverlating.

Det er i løpet av 2024/2025 omsatt 10 boliger i borettslaget.

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter 2024/25 var:

3-roms leiligheter: 10 stk. 3 705 944. 09

4-roms leiligheter: 1 stk. 3 651 751 41

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		5 632 164	5 898 048	5 905 318	5 341 380
Innkrevde finanskostnader		3 867 447	2 951 050	2 881 161	4 753 356
Andre inntekter	7	1 610 269	1 639 243	1 500 336	1 500 336
SUM INNEKTER		11 109 880	10 488 341	10 286 815	11 595 072
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	1 350	900	0	0
Styrehonorar	8	300 000	300 000	300 000	300 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	42 490	42 427	42 300	42 300
Forretningsførsel		222 552	212 160	222 552	235 904
Kontingent BBL		45 300	45 300	45 300	45 300
Andre honorarer		25 439	27 113	18 875	18 875
Revisjon		11 750	11 250	11 750	12 250
Forsikringspremier		431 889	388 930	427 823	518 267
Energikostnader		364 640	358 686	325 148	351 348
Kommunale avgifter		1 988 281	1 867 358	1 984 426	2 032 187
Andre driftskostnader	9	1 529 146	1 381 214	1 439 470	1 835 241
Vedlikehold	10	1 799 291	1 371 766	1 735 000	1 735 000
SUM KOSTNADER		6 762 128	6 007 103	6 552 644	7 126 672
DRIFTSRESULTAT		4 347 752	4 481 237	3 734 171	4 468 400
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		76 873	45 435	0	0
Finanskostnader		3 784 778	3 283 248	4 035 702	3 699 766
NETTO FINANSPOSTER		-3 707 905	-3 237 813	-4 035 702	-3 699 766
ARSRESULTAT	1, 4	639 847	1 243 424	-301 531	768 634
Overføringer og disponeringer		639 847	1 243 424	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	33 007 085	33 007 085
Andre driftsmidler	2	329 684	329 684
Sum anleggsmidler		33 336 769	33 336 769
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Vestbo i mellomregning		3 215 457	3 604 425
Andre fordringer		1 411 827	956 645
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		0	4
Sum omløpsmidler		4 627 284	4 561 074
SUM EIENDELER		37 964 052	37 897 843

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	15 100	15 100
Sum innskutt egenkapital		15 100	15 100
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-35 028 207	-35 668 054
Sum opptjent egenkapital		-35 028 207	-35 668 054
Sum egenkapital	4	-35 013 107	-35 652 954
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	67 768 456	68 635 060
Borettsinnskudd	6	4 343 900	4 343 900
Sum langsiktig gjeld:		72 112 356	72 978 960
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		864 613	571 710
Skyldig off. myndigheter		190	127
Sum kortsiktig gjeld		864 803	571 837
Sum gjeld:		72 977 159	73 550 797
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 964 052	37 897 843

Sted: _____, dato: _____

Svanhild Laastad
Styreleder

Linda-Elisabeth Bjørsvik
Styremedlem

Amalie Horne
Styremedlem

Steinar Hannisdal
Styremedlem

Erik Wilhelm Johannessen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	3 989 237	6 173 628
B. Endring disponible midler		
Arsresultat (se resultatregnskap)	639 847	1 243 424
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-425 002	-3 427 815
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-441 602	0
B. Årets endring i disponible midler	-226 757	-2 184 391
C. Disponible midler	3 762 480	3 989 237
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	3 215 457	3 604 425
Kortsiktige fordringer	1 411 827	956 645
Kontanter og bankinnskudd	0	4
Omløpsmidler	4 627 284	4 561 074
Kortsiktig gjeld	-864 803	-571 837
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	3 762 480	3 989 237

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Altaner	Altaner	Altaner	Ny vei NV nr 9-21	Ladestasjoner	Lekeplass - Rekkverk /Levegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 500 000	4 260 000	1 442 000	1 966 409	329 684	161 561
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 500 000	4 260 000	1 442 000	1 966 409	329 684	161 561
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 500 000	4 260 000	1 442 000	1 966 409	329 684	161 561
Anskaffelsesår :	2017	2018	2019	2019	2019	2020
Antatt levetid i år :						

	Langbed/vei /trapp/platting	BIR Sylinder SYS 5537 + skilt	Byggmessige Anlegg	Byggmessige Anlegg	Påkostning nytt gjerde	Ny mur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	661 689	200 670	16 713 000	2 416 000	84 800	578 494
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	661 689	200 670	16 713 000	2 416 000	84 800	578 494
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	661 689	200 670	16 713 000	2 416 000	84 800	578 494
Anskaffelsesår :	2022	2022	1972	1992	2009	2011
Antatt levetid i år :						

	Nye postkasser	Lysstolper utelys	Påkostn. garasjer	Bom v/Parkering	Trapp ved garasjen
Anskaffelseskost pr.01.01 :	214 996	55 063	480 000	96 403	176 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	214 996	55 063	480 000	96 403	176 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	214 996	55 063	480 000	96 403	176 000
Anskaffelsesår :	2011	2011	2011	2012	2013
Antatt levetid i år :					

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	19 213 800
1101 Rehabilitering/påkostning	13 793 285
Sum	33 007 085

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	15 100	0	15 100
Annen egenkapital	-35 668 054	639 847	-35 028 207
Sum egenkapital 31.12.	-35 652 954	639 847	-35 013 107

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen. Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Altanlån	Rehabilitering garasjeanlegg
Lånenummer:	95217477558	95217462712
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2018
Rentesats:	5.49 %	5.49 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.03.2059	30.09.2035
Opprinnelig lånebeløp:	62 000 000	15 000 000
Lånesaldo 01.01:	62 000 000	6 635 060
Avdrag i perioden:	441 602	425 002
Lånesaldo 31.12:	61 558 398	6 210 058
Saldo 5 år frem i tid:	58 032 752	3 768 203

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	6	458 069	2 748 414
	3	456 828	1 370 484
	82	453 830	37 214 060
	41	452 651	18 558 691
	5	448 929	2 244 645
	5	428 664	2 143 320
	9	387 652	3 488 868

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	6 210 058	6 635 060
2265 Andre pantelån "IN-light"	61 558 398	62 000 000
2250 Borettsinnskudd	4 343 900	4 343 900
Sum	72 112 356	72 978 960

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	181 200	181 200
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	982 104	982 104
3617 Renhold	337 032	337 032
3620 Innkreving strøm	104 553	138 907
3685 Diverse inntekter fri	5 380	0
Sum	1 610 269	1 639 243

Konto 3685 Diverse inntekter gjelder betaling for reparasjon porttelefon.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5360 Honorarer	1 350	900
5330 Styrehonorar	300 000	300 000
5400 Arbeidsgiveravgift	42 490	42 427
Sum	343 840	343 327

Selskapet har hatt noen timeansatte gjennom året, men ingen faste ansatte.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	19 750	10 575
6360 Renhold	270 270	255 345
6395 Sommer- og vinterkostnader	110 250	82 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	348 386	140 055
6790 Vakthold	6 618	6 103
6860 Møte, kurs, oppdatering, o.l	4 256	15 987
6900 Elektronisk kommunikasjon	16 107	6 804
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	734 132	849 523
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	10 287	10 322
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	5 590	0
7720 Generalforsamling	3 500	4 500
Sum	1 529 146	1 381 214

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	725 796	579 090
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	970 340	249 849
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	8 125	8 125
6640 Periodisk vedlikehold	3 963	326 287
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	61 067	115 416
6695 Forsikringsskadesaker	30 000	93 000
Sum	1 799 291	1 371 766

Andre opplysninger

Innkrevde felleskostnader består av:

	År 2024	År 2023
Innkrevde felleskostnader	5 360 664	5 642 748
Leie Garasjer	0	219 900
Leie Parkering	0	35 400
Leie Garasje og parkeringsplasser	271 500	
Sum	5 632 164	5 898 048

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

<u>Avregning Individuell finansiering Altaner</u>	2024	2023
IB Kto 2900/1599	563 220	494 090
Kto 3643 Vedrørende individuell finansiering	-3 601 494	2 881 920
Avregnet for mye / for lite betalt	-265 953	69 130
Kto 3643 Sum	-3 867 447	2 951 050
Kto 8195 Renter Altanlån Handelsbanken	3 425 845	2 951 050
Avdragsfrihet på altanlån til 30.juni 2024	441 602	
Sum finanskostnad	3 867 447	2 951 050
UB 2900/1599 Avsetning individuell forskuddsbetaling for mye / for lite betalt	829 173	563 220

Resultat og balanse med noter for Nebbestølen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nebbestølen Borettslag

Styreleder	Svanhild Laastad (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Erik Wilhelm Johannessen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Linda-Elisabeth Bjørsvik (sign.)	21.03.2025
Styremedlem	Amalie Horne (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Steinar Hannisdal (sign.)	18.03.2025

Til generalforsamlingen i Nebbestølen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen, 22. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: DLPUG-0COR2-HKEC6-FLJ9A-FUJHM-6NYKM

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 88.88.xxx.xxx

2025-04-22 06:13:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DLPUG-0COR2-HKEC6-FLJ9A-FOJHM-6NYKM

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Innkalling til
Generalforsamling
Nebbestølen Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Nebbestølen Borettslag

Andelseierne i Nebbestølen Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 21.05.2024. kl. 18:30. Møtet vil bli holdt i Fyllingsdalen kirke.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styremedlemmer
- 5.2 Valg av varamedlemmer
- 5.3 Styrets sammensetning etter valget
- 5.4 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Nye entrédører til leilighetene

8 Honorar til valgkomitéen

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

06.05.2024

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2023

Årsberetningen er utarbeidet av styret og vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret settes til kr. 300 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

Siden ordinær generalforsamling 20.06.24 har styret bestått av:

- Styreleder Svanhild Laastad, valgt for 2 år i 2023.
- Styremedlem Linda Elisabeth Bjørsvik, valgt for 2 år i 2023.
- Styremedlem Steinar Hannisdal, valgt for 2 år i 2023.
- Styremedlem Erik Wilhelm Johannessen, valgt for 2 år i 2022.
- Styremedlem Thea Frøyen, valgt for 2 år i 2022.
- Varamedlem Stefan Klemetsen, valgt for 1 år i 2023.
- Varamedlem Lilit Mailyan, valgt for 1 år i 2023.

Valgkomitéens innstilling vil bli ettersendt.

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen. Følgende styremedlemmer er på valg.

- Erik Wilhelm Johannessen, har sagt seg villig til å ta gjenvalg.
- Thea Frøyen, ønsker ikke gjenvalg som styremedlem.

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig og følgende medlemmer er på valg:

- Stefan Klemetsen
- Lilit Mailyan

5.4 Valg av valgkomité

John Steinar Karstensen har vært valgkomité for foregående periode. Valgkomité velges årlig av generalforsamlingen.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

7. Nye entrédører til leilighetene

Det er kommet inn et forslag fra andelseier, om nye inngangsdører/entrédører til leilighetene. I henhold til vedtektene er utskiftning av dører borettslagets ansvar og det er således ikke noe den enkelte andelseier kan skifte ut selv. Entrédørene i borettslaget er av eldre dato og er meget trekkfulle. Dørene er også skjeve og det er meget lytt i trappegangene.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å innhente priser på utskiftning av entrédører i borettslaget og iverksette utskiftning.

8. Honorar til valgkomitéen

Det er kommet inn forslag om å vedta et honorar til valgkomitéen. Et slikt honorar må eventuelt vedtas årlig av generalforsamlingen.

Årsberetning 2023 for Nebbestølen Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse: Nebbeveien 31 5144 Fyllingsdalen.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 13 møter i 2023/24.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

Ny parkeringsordning for beboere i Nebbeveien.

Ny brukerplattform for lading av el-bil, oppgradere med 4 nye ladestolper.

Innstallering fra Bergen Fiber.

Bytte av firma til brøyting/gressklipping.

Vannlekkasje i Nebbestølen ved nr. 25 og 27.

Det er utført 70,5 timer dugnad.

Styret fikk skriv fra Bergen Kommune angående område reguleringsplan, Fyllingsdalen, sentrale deler. Dette har vi sendt tilsvarende på sammen med borettslagene rundt Nebbestølen. Vi har fått svar på at klagen er ikke tatt til følge, og kommunens vedtak stadfestes.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

Styret har kontaktet Balkongentreprenøren flere ganger i forbindelse med smell på balkongene. De har vært her og prøvd å finne ut hva som er feil. Problemet er på vår, sommerstid. Varmt og kaldt. Nå er dette problemet tilbake. Styret har på nytt tatt kontakt med Balkongentreprenøren for videre feilsøking.

Styre gjorde i høst en del kartlegging av interessen for innstallering av varmepumpe. Interessen blant beboere virker til å være relativt høy. Arbeidet ble imidlertid satt på vent da andre tidkrevende oppgaver ble prioritert, eksempelvis innstallering av fiber og overgang til ny parkeringsløsning.

Styret gjorde også en avveining pga. høye rentekostnader og generelt høyere prisnivå i samfunnet. Det ble derfor prioritert å bremse økning av felleskostnader.

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

Oppgradering på lekeplassen ved Nebbestølen 21.

Maling av stolpene ved inngangspartiene pga. mye malingsflashing.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Styret har skiftet en del vinduer etter behov.

Varmeelement til taksluker er reparert.

Alle lamper i trappeoppgangene er byttet til LED- lamper.

Det er utført trefelling i hele Nebbeveien.

Montert gjerde på nye trappen fra Nebbeveien 5 til Nebbestølen

Byttet filtre til ventilasjonen i fellesgarasjen.

Har hatt service på våre 6 radonsug.

Fellesdugnad med planting, rydding til 17.mai

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Lekeplassen ved Nebbestølen 21 trenger oppgradering.

Veien fra Nebbeveien 23 til 31 trenger nytt dekke.

Garasjene i Nebbeveien trenger rengjøring.

Stolpene ved inngangspartiene trenger å males.

Takkuppel i Nebbeveien 29 ble skadet under stormen i høst og forårsaket vannintrenging i trappegangen. Den er sikret.

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Bygningsmassen er tilfredsstillende.

Uteområdet trenger vedlikehold.

Internkontroll

Styret har gjennomført:

Lekeplass kontroll 4 ganger i året.

Kontroll/service på inngangsdører iht. vedlikeholdsavtale med OneCO.

Løpende oppdatering og sjekk i Future røykvarslersystem. Beboere må selv bytte batteri i røykvarsleren. Her er det 3 stk. batteri CR 123 A som blir brukt.

Borettslaget har 6 stk. leiligheter på bakkeplan som har installert radon sug. Her er det årlig service.

Anticimex har årlig kontroll på rottefeller som vi har i kloakken.

Rentokil har kontroll på åtekasser i borettslaget.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young.

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen.

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Forsikringssum: Kr. 557 740 000.

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

Det er siste år registrert 5 skadesaker. Disse skyldes i hovedsak: Vannskade, sprekk i balkongvindu.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 20.06.2023 bestått av:

Styreleder, Svanhild Laastad
Styremedlem, Thea Frøyen
Styremedlem, Erik Wilhelm Johannessen
Styremedlem, Linda-Elisabeth Bjørsvik
Styremedlem, Steinar Hannisdal
Varamedlem, Stefan Dorph-Gading Klemetsen
Varamedlem, Lilit Mailyan

Andre tillitsvalgte i perioden: Valgkomite John Steinar Karstensen.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem Thea Frøyen
Styremedlem Erik W. Johannesen
Varamedlem Stefan G. Klemetsen
Varamedlem Lilit Mailyan

Valgkomite

Representanter til Vestbos Generalforsamling.

Boligomsetning/bruksoverlating

Det er i løpet av 2023/24 omsatt 15 boliger i borettslaget.

1 familieoverdragelse. **Gjennomsnittspris for Solgte leiligheter 2023 var:**

1-roms leilighet: kr. 2.955.517 inklusiv fellesgjeld
3-roms leilighet: kr. 3.300.311. inklusiv fellesgjeld

Annet: 2 leiligheter har fått godkjent fremleie.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.05.2024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		5 898 048	5 882 248	5 883 718	5 905 318
Andre inntekter	7	1 639 243	1 437 141	1 556 936	1 500 336
Innkrevde individuelle finanskostnader		2 951 050	1 559 023	2 881 161	2 881 161
SUM INNTEKTER		10 488 341	8 878 412	10 321 815	10 286 815
KOSTNADER:					
Ljnnskostnader	8	900	2 748	0	0
Styrehonorar	8	300 000	300 000	300 000	300 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	42 427	42 687	42 300	42 300
Forretningsfjrsel		212 160	203 508	212 156	222 552
Kontingent BBL		45 300	45 300	45 300	45 300
Andre honorarer		27 113	7 155	0	18 875
Revisjon		11 250	10 750	11 250	11 750
Forsikringspremier		388 930	352 383	387 620	427 823
Energikostnader		358 686	365 053	310 000	325 148
Kommunale avgifter		1 867 358	1 766 927	1 840 416	1 984 426
Andre driftskostnader	9	1 747 315	1 399 528	1 778 377	1 744 470
Vedlikehold	10	1 005 665	612 704	1 420 000	1 430 000
SUM KOSTNADER		6 007 103	5 108 743	6 347 419	6 552 644
DRIFTSRESULTAT		4 481 237	3 769 668	3 974 396	3 734 171
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		45 435	27 458	0	0
Individuelle finanskostnader		2 951 050	1 559 023	2 875 461	3 645 717
Finanskostnader		332 198	258 719	461 797	389 985
NETTO FINANSPOSTER		-3 237 813	-1 790 284	-3 337 258	-4 035 702
i RSRESULTAT	1, 4	1 243 424	1 979 384	637 138	-301 531
Overfjringer og disponeringer		1 243 424	1 979 384	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EIENDELER</u>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	33 007 085	33 007 085
Andre driftsmidler	2	329 684	329 684
Sum anleggsmidler		33 336 769	33 336 769
<u>OMLØPSMIDLER</u>			
Fordringer:			
Vestbo Finans AS i mellomregning		3 604 425	4 916 342
Andre fordringer		956 645	1 549 524
Bankinnskudd og kontanter:			
Hjelpeskasse		4	159
Sum omløpsmidler		4 561 074	6 466 025
SUM EIENDELER		37 897 843	39 802 794

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	15 100	15 100
Sum innskutt egenkapital		15 100	15 100
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-35 668 054	-36 911 478
Sum opptjent egenkapital		-35 668 054	-36 911 478
Sum egenkapital	4	-35 652 954	-36 896 378
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev p n	5, 6	68 635 060	72 062 875
Borettsinnskudd	6	4 343 900	4 343 900
Sum langsiktig gjeld:		72 978 960	76 406 775
Kortsiktig gjeld:			
Leverandrgjeld		571 710	287 652
Skyldig off. myndigheter		127	1 097
Annen kortsiktig gjeld		0	3 648
Sum kortsiktig gjeld		571 837	292 397
Sum gjeld:		73 550 797	76 699 172
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 897 843	39 802 794

VESTBO BBL Autorisert regnskapsfjrserselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapsjef/S tatsautorisert regnskapsfjrer

Sted: _____, dato: _____

Svanhild Laastad
Styreleder

Linda-Elisabeth Bjgrsvik
Styremedlem

Thea Frjyen
Styremedlem

Steinar Hannisdal
Styremedlem

Erik Wilhelm Johannessen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	6 173 628	5 455 678
B. Endring disponible midler		
i rsresultat (se resultatregnskap)	1 243 424	1 979 384
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	0	-862 359
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-3 427 815	-399 075
B. i rets endring i disponible midler	-2 184 391	717 950
C. Disponible midler	3 989 237	6 173 628
<u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	3 604 425	4 916 342
Kortsiktige fordringer	956 645	1 549 524
Kontanter og bankinnskudd	4	159
Omløpsmidler	4 561 074	6 466 025
Kortsiktig gjeld	-571 837	-292 397
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	3 989 237	6 173 628

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Altaner	Altaner	Altaner	Ny vei NV nr 9-21	Ladestasjoner	Lekeplass - Rekkverk Levegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 500 000	4 260 000	1 442 000	1 966 409	329 684	161 561
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 500 000	4 260 000	1 442 000	1 966 409	329 684	161 561
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 500 000	4 260 000	1 442 000	1 966 409	329 684	161 561
Anskaffelsesår :	2017	2018	2019	2019	2019	2020
Antatt levetid i år :						

	Langbed/vei trapp/platting	BIR Sylinder SYS 5537 + skilt	Byggmessige Anlegg	Byggmessige Anlegg	P³ kostning nytt gjerde	Ny mur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	661 689	200 670	16 713 000	2 416 000	84 800	578 494
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	661 689	200 670	16 713 000	2 416 000	84 800	578 494
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	661 689	200 670	16 713 000	2 416 000	84 800	578 494
Anskaffelsesår :	2022	2022	1972	1992	2009	2011
Antatt levetid i år :						

	Nye postkasser	Lysstolper utelys	P³ kostn. garasjer	Bom v/Parkering	Trapp ved garasjen
Anskaffelseskost pr.01.01 :	214 996	55 063	480 000	96 403	176 000
i rets tilgang :	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	214 996	55 063	480 000	96 403	176 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	214 996	55 063	480 000	96 403	176 000
Anskaffelsesår :	2011	2011	2011	2012	2013
Antatt levetid i år :					

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2023
1101 Rehabilitering/p³ kostning	13 793 285
1120 Bygningsmessige anlegg	19 213 800
Sum	33 007 085

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	i rets resultat	31.12.2023
<u>Endring av egenkapital i 3 r</u>			
Innskutt egenkapital	15 100	0	15 100
Annen egenkapital	-36 911 478	1 243 424	-35 668 054
Sum egenkapital 31.12.	-36 896 378	1 243 424	-35 652 954

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

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Altanplan	Rehabilitering garasjeanlegg
L³ nenummer:	95217477558	95217462712
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2018
Rentesats:	5.64 %	5.64 %
Betingelser:	Avdr frihet, første avdrag 30.6.24 flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.03.2059	30.09.2035
Opprinnelig planbeløp:	62 000 000	15 000 000
L³ nesaldo 01.01:	62 000 000	10 062 875
Avdrag i perioden:	0	3 427 815
L³ nesaldo 31.12:	62 000 000	6 635 060
Saldo 5 år frem i tid:	58 902 735	4 329 730

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	6	464 293	2 785 758
	3	462 967	1 388 901
	82	459 763	37 700 566
	41	458 504	18 798 664
	5	454 527	2 272 635
	5	432 876	2 164 380
	9	391 570	3 524 130

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	5	432 876	318
L³ n 95217477558 har første avdrag 30.06.2024 med kr 143 292	5	454 527	318
	41	458 504	318
	82	459 763	318
	3	462 967	318
	6	464 293	318
	9	391 570	286

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2230 Andre pantelån	6 635 060	10 062 875
2265 Andre pantelån "IN-light"	62 000 000	62 000 000
2250 Borettsinnskudd	4 343 900	4 343 900
Sum	72 978 960	76 406 775

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3815 Dugnad	181 200	181 200
3817 Renhold	337 032	213 816
3820 Innkreving strykm	138 907	105 321
3841 Felles TV-anlegg	982 104	936 804
Sum	1 639 243	1 437 141

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Ljnn ansatte	0	1 650
5020 Feriepenger	0	198
5360 Honorarer	900	900
5310 Styrehonorar	300 000	300 000
5400 Arbeidsgiveravgift	42 427	42 660
5401 Arbeidsgiveravg. av p³ lñpt ferieljnn	0	28
Sum	343 327	345 435

Selskapet har hatt noen timeansatte gjennom³ ret, men ingen faste ansatte.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6361 Fellesvask	255 345	212 551
6389 HMS	3 013	44 163
6391 Snrjm³ king strnjng	82 000	30 000
6392 Containerleie / trjmming	11 250	18 313
6551 Nrjkler, l³ ser o.l	85 376	41 282
6610 Leie vaktmester	0	15 000
6617 Alarmer og brannvern	326 287	230 365
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	90 806	63 192
6750 Vakthold	6 103	6 000
6900 Telekommunikasjon	6 804	10 140
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	849 523	714 271
7520 Sikringsfond	10 322	4 138
7710 Kostnader styrearbeid	15 987	7 363
7720 Generalforsamling	4 500	2 750
Sum	1 747 315	1 399 528

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6602 Vedlikehold VVS	114 698	130 827
6603 Vedlikehold elektro	115 876	55 299
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	249 849	178 117
6607 Vedlikehold boder/garasjer	19 411	42 390
6612 Lekeplasser	8 125	7 500
6618 Fri dugnadsutbetaling	10 575	15 025
6624 Vedlikehold ventilasjon	46 236	0
6630 Egenandel forsikring	93 000	-7 000
6645 Vedlikehold vinduer/djrer	243 730	0
6690 Vedlikehold og diverse	104 166	190 547
Sum	1 005 665	612 704

Andre opplysninger

Innkrevde felleskostnader best³ r av:

	j r 2023	j r 2022
Innkrevde felleskostnader	5 642 748	5 642 748
Leie Garasjer	219 900	206 400
Leie Parkering	35 400	33 100
Sum	5 898 048	5 882 248

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

Avregning Individuell finansiering Altaner	2023	2022
IB Kto 2901/1579	494 090	-47 201
Kto 3843 Vedrjrende individuell finansiering	2 881 920	1 017 732
Avregnet for mye / for lite betalt	69 130	541 291
Kto 3843 Sum	2 951 050	1 559 023

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

Kto 8195 Renter Altanl ³ n Handelsbanken	2 951 050	1 559 023
Avdragsfrihet p ³ altanl ³ n til 30.juni 2024		
Sum finanskostnad	2 951 050	1 559 023
UB Kto 2901/1579 Avsetning individuell forskuddsbetaling for mye / for lite betalt	563 220	494 090

Resultat og balanse med noter for Nebbestølen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nebbestølen Borettslag

Styreleder	Svanhild Laastad (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Thea Frøyen (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Steinar Hannisdal (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Erik Wilhelm Johannessen (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Linda-Elisabeth Bjørsvik (sign.)	21.03.2024

For Vestbo BBL

Tone Lilletvedt (sign.)	22.03.2024
-------------------------	------------

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nebbestølen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nebbestølen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen, 18. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: KN30B-LG-IDT-XAJVA-3Y6KG-TMB2M-UFF02

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 83.108.xxx.xxx

2024-04-18 05:37:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KN30B-LGJDT-XAJVA-3Y6KG-TMB2M-UFF02

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)
_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

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

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

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

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted _____ Dato _____

signatur

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



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nebbestølen Borettslag mandag 19.05.2025 kl. 18:30 - Fyllingsdalen kirke.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

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

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 25

Antall fremlagte fullmakter: 1

Hvilket utgjorde 26 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Lisa Marlene Søvik.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Lisa Marlene Søvik.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Linda C. Ibarra Ciriaco.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Ikke aktuelt.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Styret foreslår 300 000 kroner, likt som i fjor.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 300 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år. Styreleder, Svanhild Laastad, er på valg i år.

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble følgende valgt: Steinar Hannisdal.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen. Følgende styremedlem er på valg i år:

- Linda Elisabeth Bjørsvik
- Steinar Hannisdal

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

- Jørn Svanevik
- Gabriel Abildgaard

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. Følgende varamedlemmer er på valg i år:

- Stefan Klemetsen
- Thea Frøyen

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

- Bente Heggen
- Audhild Valen

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Steinar Hannisdal styreleder valgt for 2 år i 2025

Erik Wilhelm Johannessen styremedlem valgt for 2 år i 2024

Amalie Horne styremedlem valgt for 2 år i 2024

Jørn Svanevik styremedlem valgt for 2 år i 2025

Gabriel Abildgaard styremedlem valgt for 2 år i 2025

Bente Heggem varamedlem valgt for 1 år i 2025

Audhild Valen varamedlem valgt for 1 år i 2025

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Ingen meldte seg til valgkomite, da legges oppgaven til styret.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

- Erik Johannesen
- Vara: Jørn Svanevik

7. Saker

7.1 Nye entrédører til leilighetene

Fjorårets generalforsamling ga styret fullmakt til å utrede saken nærmere, herunder gjennomføre befaringer med leverandører, innhente ulike tilbud og fremme saken med konkrete pristilbud og forslag til finansiering for en senere generalforsamling. Styret har mottatt priser på nye dører. I dialogen med leverandørene er det dukket opp flere forhold som må avklares før vi kan legge frem sak for generalforsamling.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å utrede saken videre, herunder knyttet til låsesystem, før de fremmer sak for ekstraordinær generalforsamling innen utgangen av august.

Protokoll for Nebbestølen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lisa Marlene Søyvik (sign.)	20.05.2025
Protokollvitne	Linda C. ibarra Ciriaco (sign.)	22.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Nebbestølen Borettslag mandag 01.09.2025 kl. 18:00 - Fyllingsdalen kirke.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

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

Fra styret møtte: Styreleder, Steinar Hannisdal
Styremedlem, Erik Wilhelm Johannessen
Styremedlem, Jørn Arild Svanevik
Styremedlem, Gabriel Abildgaard
Styremedlem, Amalie Horne
Varamedlem, Bente Heggem
Varamedlem, Audhild Marie Valen

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 47

Antall fremlagte fullmakter: 1

Hvilket utgjorde 48 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Steinar Hannisdal

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Erik Wilhelm Johannessen

1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Linda-Elisabeth Bjørsvik

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Gabriel Abildgaard og Bente Heggem

2. Nye entrédører til leilighetene

På generalforsamling i 2024 kom det forslag om at styret i kommende periode skulle innhente tilbud på nye inngangsdører til leilighetene. Dette ble enstemmig vedtatt av generalforsamlingen.

Representanter fra styret har hatt møter med 2 aktuelle leverandører:

- Abora Prosjekt AS
- MT Servicebygg AS

På møtet kom det frem 2 viktige anbefalinger som er tatt med i tilbudene:

- Utsiden av dørene bør være i laminat. Det er mer slitesterkt enn andre overflater, i tre eller annet.
- Dørene bør ha klimastamme. Det er en aluminiumsplate som gir mindre bevegelse i materialene når det er temperaturforskjell mellom inne i leilighetene og ute på gangen.

I tillegg ble det klart at vi trenger nytt låssystem. Dagens låssystem er foreldet, og ikke lenger kopibeskyttet. Begge tilbudene som er mottatt inkluderer nye lås i entredørene, gatedørene og utvendige boddører.

Abora Prosjekt har levert følgende tilbud:

Arbeider i henhold til vedlegg: Kr 3.017.727,-

+ 25 % mva Kr 754.432,-

Totalt kr 3.772.158,-

M T Servicebygg har vi fått følgende tilbud:

Arbeid etter spesifikasjon kr 4.005.929,-

+ 25 % mva kr 1.001.482,-

Totalt kr 5.007.411,-

Vedtak:

Styret i Nebbestølen Borettslag får fullmakt til å ta opp lån ved refinansiering av «Garasjelånet». Lånet økes med kr 3 millioner til kr 8.987.477,- for å dekke inn fornying av gatedører til leilighetene. Lånet skal ha prioritet foran borettsinnskuddet i Nebbestølen Borettslag ved tinglysning på lagets eiendom gnr. 23 og bnr 166 i Bergen Kommune.

Det refinansierte lånet vil få en løpetid på 20 år, og de beregnede kostnader vil bli

kr 397,- pr måned /enhet (gjennomsnitt)(med rente 5,24% p.a.).

Fellesgjelden vil øke med ca kr 19.868,- pr enhet (fordelt etter husleiebrøk).

De månedlige felleskostnadene vil øke med ca kr 135,- pr enhet (fordelt etter husleiebrøk).

Ble vedtatt med 37 for og 11 mot.

Protokoll ekstraordinært møte for Nebbestølen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Steinar Hannisdal (sign.)	01.09.2025
Sekretær	Steinar Hannisdal (sign.)	01.09.2025
Protokollvitne	Linda-Elisabeth Bjørsvik (sign.)	01.09.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Andelseiere i Nebbestølen Borettslag innkalles herved til ekstraordinær generalforsamling mandag 01.09.2025 kl 18:00.

Generalforsamling vil bli holdt i Fyllingsdalen kirke

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Nye entrédører til leilighetene

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

Styret

Vedlegg: Saksfremlegg, stemmesedler og fullmaktsskjema

2. Nye entrédører til leilighetene

På generalforsamling i 2024 kom det forslag om at styret i kommende periode skulle innhente tilbud på nye inngangsdører til leilighetene. Dette ble enstemmig vedtatt av generalforsamlingen.

Representanter fra styret har hatt møter med 2 aktuelle leverandører:

- Abora Prosjekt AS
- MT Servicebygg AS

På møtet kom det frem 2 viktige anbefalinger som er tatt med i tilbudene:

- Utsiden av dørene bør være i laminat. Det er mer slitesterkt enn andre overflater, i tre eller annet.
- Dørene bør ha klimastamme. Det er en aluminiumsplate som gir mindre bevegelse i materialene når det er temperaturforskjell mellom inne i leilighetene og ute på gangen.

I tillegg ble det klart at vi trenger nytt låssystem. Dagens låssystem er foreldet, og ikke lenger kopibeskyttet. Begge tilbudene som er mottatt inkluderer nye lås i entredørene, gatedørene og utvendige boddører.

Abora Prosjekt har levert følgende tilbud:

Arbeider i henhold til vedlegg: Kr 3.017.727,-

+ 25 % mva Kr 754.432,-

Totalt kr 3.772.158,-

M T Servicebygg har vi fått følgende tilbud:

Arbeid etter spesifikasjon kr 4.005.929,-

+ 25 % mva kr 1.001.482,-

Totalt kr 5.007.411,-

Forslag til vedtak: Styret i Nebbestølen Borettslag får fullmakt til å ta opp lån ved refinansiering av «Garasjelånet». Lånet økes med kr 3 millioner til kr 8.987.477,- for å dekke inn fornying av gatedører til leilighetene. Lånet skal ha prioritet foran borettsinnskuddet i Nebbestølen Borettslag ved tinglysning på lagets eiendom gnr. 23 og bnr 166 i Bergen Kommune.

Det refinansierte lånet vil få en løpetid på 20 år, og de beregnede kostnader vil bli kr 1.057,- pr måned /enhet (gjennomsnitt)(med rente 5,24% p.a.). Fellesgjelden vil øke med om lag kr 59.520 pr enhet (fordelt etter husleiebrøk). Kostnadsøkning på grunn av lånet vil i nåværende situasjon bidra til en økning i felleskostnadene med ca kr 400. pr enhet (fordelt etter husleiebrøk).

Styrets innstilling: Basert på pris, leverandørens forslag til løsninger, kapasitet og erfaring med lignende prosjekter, anbefaler styret å velge Abora Prosjekt som leverandør.

Finansiering:

Styret foreslår å refinansiere et av lagets lån, kalt Garasjelånet, for å finansiere utskifting av inngangsdørene til alle leilighetene.

Styret ber om fullmakt fra ekstraordinær generalforsamling til å øke Garasjelånet med kr 3 millioner, til kr 8.987.477,-

Resten av kostnadene knyttet til prosjektet, vil bli dekket ved bruk av disponible midler.

Styret ber også om generalforsamlingens fullmakt til å utføre arbeidet.

Vedtaket krever 2/3 dels flertall av de fremmøtte på den ekstraordinære Generalforsamlingen.

STEMMESEDDEL



1

STEMMESEDDEL



2

STEMMESEDDEL



3

STEMMESEDDEL



4

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)
_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

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

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

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

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted _____ Dato _____

signatur

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nebbestølen Borettslag tirsdag 21.05.2024 kl. 18:30 - Fyllingsdalen kirke.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Fra styret møtte:

- Styreleder Svanhild Laastad
- Styremedlem Linda Elisabeth Bjørsvik
- Styremedlem Steinar Hannisdal
- Styremedlem Erik Wilhelm Johannessen
- Styremedlem Thea Frøyen
- Varamedlem Lilit Mailyan

Dessuten møtte Marie Louise Urdal Iden, fra Vestbo BBL.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 25 stk.

Antall fremlagte fullmakter: 4

Hvilket utgjorde 29 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Marie Louise Urdal Iden valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble Marie Louise Urdal Iden valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble André Sandnes Sellevold valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Erik Wilhelm Johannessen og Marius Sundal.

2. Årsberetning 2023

Årsberetningen er utarbeidet av styret og vedlagt innkallingen. Årsberetningen ble gjennomgått overordnet i møtet. Det ble åpnet for kommentarer og spørsmål til styret. Særlig planlegging av asfaltering og opprusting av lekeplass ble diskutert.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 300 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen. Følgende styremedlemmer er på valg.

- Erik Wilhelm Johannessen, har sagt seg villig til å ta gjenvalg.
- Thea Frøyen, ønsker ikke gjenvalg som styremedlem.

Valgkomitéens innstilling er sendt ut til alle andelseierne i forkant av generalforsamlingen.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

Erik Wilhelm Johannessen og Amalie Horne.

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig og følgende medlemmer er på valg:

- Stefan Klemetsen
- Lilit Mailyan

Eivind Toft ble meldt som benkeforslag. Det ble foretatt skriftlig avstemming. Stefan Klemetsen og Thea Frøyen fikk flest stemmer.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

Thea Frøyen og Stefan Dorph-Gading Klemetsen.

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Styreleder Svanhild Laastad, valgt for 2 år i 2023.
Styremedlem Linda Elisabeth Bjørsvik, valgt for 2 år i 2023.
Styremedlem Steinar Hannisdal, valgt for 2 år i 2023.
Styremedlem Erik Wilhelm Johannessen, valgt for 2 år i 2024.
Styremedlem Amalie Horne, valgt for 2 år i 2024.
Varamedlem Stefan Klemetsen, valgt for 1 år i 2024.
Varamedlem Thea Frøyen, valgt for 1 år i 2024.

5.4 Valg av valgkomité

John Steinar Karstensen har vært valgkomité for foregående periode. Valgkomité velges årlig av generalforsamlingen. Styret takket John Steinar Karstensen for vel utført arbeid som valgkomité i perioden.

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år: Lilit Mailyan.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Vedtak:

Styret får fullmakt til å utpeke delegater med varadelegater til Vestbo sin generalforsamling.

7. Nye entrédører til leilighetene

Det er kommet inn et forslag fra andelseier, om nye inngangsdører/entrédører til leilighetene. I henhold til vedtektene er utskiftning av dører borettslagets ansvar og det er således ikke noe den enkelte andelseier kan skifte ut selv. Entrédørene i borettslaget er av eldre dato og er meget trekkfulle. Dørene er også skjeve og det er meget lytt i trappegangene.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å utrede saken nærmere, herunder gjennomføre befaringer med leverandører, innhente ulike tilbud og fremme saken med konkrete pristilbud og forslag til finansiering for en senere generalforsamling.

8. Honorar til valgkomitéen

Det er kommet inn forslag om å vedta et honorar til valgkomitéen. Et slikt honorar må eventuelt vedtas årlig av generalforsamlingen.

Det ble fremmet to forslag om honorar til valgkomitéen; kr. 0,- og kr. 1500,-. Forslaget om honorar på kr. 0,- ble for øvrig fremmet av valgkomitéen selv. Det ble foretatt skriftlig avstemming.

Vedtak:

Det ble ikke vedtatt honorar til valgkomitéen.

Protokoll for Nebbestølen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marie Louise Urdal Iden (sign.)	30.05.2024
Protokollvitne	Andrè Sandnes Sellevold (sign.)	23.05.2024

Innkalling til
Generalforsamling
Nebbestølen Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Nebbestølen Borettslag

Andelseierne i Nebbestølen Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 21.05.2024. kl. 18:30. Møtet vil bli holdt i Fyllingsdalen kirke.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styremedlemmer
- 5.2 Valg av varamedlemmer
- 5.3 Styrets sammensetning etter valget
- 5.4 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Nye entrédører til leilighetene

8 Honorar til valgkomitéen

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

06.05.2024

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2023

Årsberetningen er utarbeidet av styret og vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret settes til kr. 300 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

Siden ordinær generalforsamling 20.06.24 har styret bestått av:

- Styreleder Svanhild Laastad, valgt for 2 år i 2023.
- Styremedlem Linda Elisabeth Bjørsvik, valgt for 2 år i 2023.
- Styremedlem Steinar Hannisdal, valgt for 2 år i 2023.
- Styremedlem Erik Wilhelm Johannessen, valgt for 2 år i 2022.
- Styremedlem Thea Frøyen, valgt for 2 år i 2022.
- Varamedlem Stefan Klemetsen, valgt for 1 år i 2023.
- Varamedlem Lilit Mailyan, valgt for 1 år i 2023.

Valgkomitéens innstilling vil bli ettersendt.

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen. Følgende styremedlemmer er på valg.

- Erik Wilhelm Johannessen, har sagt seg villig til å ta gjenvalg.
- Thea Frøyen, ønsker ikke gjenvalg som styremedlem.

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig og følgende medlemmer er på valg:

- Stefan Klemetsen
- Lilit Mailyan

5.4 Valg av valgkomité

John Steinar Karstensen har vært valgkomité for foregående periode. Valgkomité velges årlig av generalforsamlingen.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

7. Nye entrédører til leilighetene

Det er kommet inn et forslag fra andelseier, om nye inngangsdører/entrédører til leilighetene. I henhold til vedtektene er utskiftning av dører borettslagets ansvar og det er således ikke noe den enkelte andelseier kan skifte ut selv. Entrédørene i borettslaget er av eldre dato og er meget trekkfulle. Dørene er også skjeve og det er meget lytt i trappegangene.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å innhente priser på utskiftning av entrédører i borettslaget og iverksette utskiftning.

8. Honorar til valgkomitéen

Det er kommet inn forslag om å vedta et honorar til valgkomitéen. Et slikt honorar må eventuelt vedtas årlig av generalforsamlingen.

Årsberetning 2023 for Nebbestølen Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse: Nebbeveien 31 5144 Fyllingsdalen.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 13 møter i 2023/24.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

Ny parkeringsordning for beboere i Nebbeveien.

Ny brukerplattform for lading av el-bil, oppgradere med 4 nye ladestolper.

Innstallering fra Bergen Fiber.

Bytte av firma til brøyting/gressklipping.

Vannlekkasje i Nebbestølen ved nr. 25 og 27.

Det er utført 70,5 timer dugnad.

Styret fikk skriv fra Bergen Kommune angående område reguleringsplan, Fyllingsdalen, sentrale deler. Dette har vi sendt tilsvarende på sammen med borettslagene rundt Nebbestølen. Vi har fått svar på at klagen er ikke tatt til følge, og kommunens vedtak stadfestes.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

Styret har kontaktet Balkongentreprenøren flere ganger i forbindelse med smell på balkongene. De har vært her og prøvd å finne ut hva som er feil. Problemet er på vår, sommerstid. Varmt og kaldt. Nå er dette problemet tilbake. Styret har på nytt tatt kontakt med Balkongentreprenøren for videre feilsøking.

Styre gjorde i høst en del kartlegging av interessen for innstallering av varmepumpe. Interessen blant beboere virker til å være relativt høy. Arbeidet ble imidlertid satt på vent da andre tidkrevende oppgaver ble prioritert, eksempelvis innstallering av fiber og overgang til ny parkeringsløsning.

Styret gjorde også en avveining pga. høye rentekostnader og generelt høyere prisnivå i samfunnet. Det ble derfor prioritert å bremse økning av felleskostnader.

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

Oppgradering på lekeplassen ved Nebbestølen 21.

Maling av stolpene ved inngangspartiene pga. mye malingsflashing.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Styret har skiftet en del vinduer etter behov.

Varmeelement til taksluker er reparert.

Alle lamper i trappeoppgangene er byttet til LED- lamper.

Det er utført trefelling i hele Nebbeveien.

Montert gjerde på nye trappen fra Nebbeveien 5 til Nebbestølen

Byttet filtre til ventilasjonen i fellesgarasjen.

Har hatt service på våre 6 radonsug.

Fellesdugnad med planting, rydding til 17.mai

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Lekeplassen ved Nebbestølen 21 trenger oppgradering.

Veien fra Nebbeveien 23 til 31 trenger nytt dekke.

Garasjene i Nebbeveien trenger rengjøring.

Stolpene ved inngangspartiene trenger å males.

Takkuppel i Nebbeveien 29 ble skadet under stormen i høst og forårsaket vannintrenging i trappegangen. Den er sikret.

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Bygningsmassen er tilfredsstillende.

Uteområdet trenger vedlikehold.

Internkontroll

Styret har gjennomført:

Lekeplass kontroll 4 ganger i året.

Kontroll/service på inngangsdører iht. vedlikeholdsavtale med OneCO.

Løpende oppdatering og sjekk i Future røykvarslersystem. Beboere må selv bytte batteri i røykvarsleren. Her er det 3 stk. batteri CR 123 A som blir brukt.

Borettslaget har 6 stk. leiligheter på bakkeplan som har installert radon sug. Her er det årlig service.

Anticimex har årlig kontroll på rottefeller som vi har i kloakken.

Rentokil har kontroll på åtekasser i borettslaget.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young.

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen.

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

Forsikringssum: Kr. 557 740 000.

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

Det er siste år registrert 5 skadesaker. Disse skyldes i hovedsak: Vannskade, sprekk i balkongvindu.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 20.06.2023 bestått av:

Styreleder, Svanhild Laastad
Styremedlem, Thea Frøyen
Styremedlem, Erik Wilhelm Johannessen
Styremedlem, Linda-Elisabeth Bjørsvik
Styremedlem, Steinar Hannisdal
Varamedlem, Stefan Dorph-Gading Klemetsen
Varamedlem, Lilit Mailyan

Andre tillitsvalgte i perioden: Valgkomite John Steinar Karstensen.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem Thea Frøyen
Styremedlem Erik W. Johannesen
Varamedlem Stefan G. Klemetsen
Varamedlem Lilit Mailyan

Valgkomite

Representanter til Vestbos Generalforsamling.

Boligomsetning/bruksoverlating

Det er i løpet av 2023/24 omsatt 15 boliger i borettslaget.

1 familieoverdragelse. **Gjennomsnittspris for Solgte leiligheter 2023 var:**

1-roms leilighet: kr. 2.955.517 inklusiv fellesgjeld
3-roms leilighet: kr. 3.300.311. inklusiv fellesgjeld

Annet: 2 leiligheter har fått godkjent fremleie.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.05.2024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		5 898 048	5 882 248	5 883 718	5 905 318
Andre inntekter	7	1 639 243	1 437 141	1 556 936	1 500 336
Innkrevde individuelle finanskostnader		2 951 050	1 559 023	2 881 161	2 881 161
SUM INNETEKTER		10 488 341	8 878 412	10 321 815	10 286 815
KOSTNADER:					
Ljnnskostnader	8	900	2 748	0	0
Styrehonorar	8	300 000	300 000	300 000	300 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	42 427	42 687	42 300	42 300
Forretningsfjrsel		212 160	203 508	212 156	222 552
Kontingent BBL		45 300	45 300	45 300	45 300
Andre honorarer		27 113	7 155	0	18 875
Revisjon		11 250	10 750	11 250	11 750
Forsikringspremier		388 930	352 383	387 620	427 823
Energikostnader		358 686	365 053	310 000	325 148
Kommunale avgifter		1 867 358	1 766 927	1 840 416	1 984 426
Andre driftskostnader	9	1 747 315	1 399 528	1 778 377	1 744 470
Vedlikehold	10	1 005 665	612 704	1 420 000	1 430 000
SUM KOSTNADER		6 007 103	5 108 743	6 347 419	6 552 644
DRIFTSRESULTAT		4 481 237	3 769 668	3 974 396	3 734 171
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		45 435	27 458	0	0
Individuelle finanskostnader		2 951 050	1 559 023	2 875 461	3 645 717
Finanskostnader		332 198	258 719	461 797	389 985
NETTO FINANSPOSTER		-3 237 813	-1 790 284	-3 337 258	-4 035 702
DRIFTSRESULTAT	1, 4	1 243 424	1 979 384	637 138	-301 531
Overfjringer og disponeringer		1 243 424	1 979 384	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EIENDELER</u>			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	33 007 085	33 007 085
Andre driftsmidler	2	329 684	329 684
Sum anleggsmidler		33 336 769	33 336 769
<u>OMLØPSMIDLER</u>			
Fordringer:			
Vestbo Finans AS i mellomregning		3 604 425	4 916 342
Andre fordringer		956 645	1 549 524
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkassa		4	159
Sum omløpsmidler		4 561 074	6 466 025
SUM EIENDELER		37 897 843	39 802 794

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	15 100	15 100
Sum innskutt egenkapital		15 100	15 100
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-35 668 054	-36 911 478
Sum opptjent egenkapital		-35 668 054	-36 911 478
Sum egenkapital	4	-35 652 954	-36 896 378
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev p n	5, 6	68 635 060	72 062 875
Borettsinnskudd	6	4 343 900	4 343 900
Sum langsiktig gjeld:		72 978 960	76 406 775
Kortsiktig gjeld:			
Leverandrgjeld		571 710	287 652
Skyldig off. myndigheter		127	1 097
Annen kortsiktig gjeld		0	3 648
Sum kortsiktig gjeld		571 837	292 397
Sum gjeld:		73 550 797	76 699 172
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 897 843	39 802 794

VESTBO BBL Autorisert regnskapsfjrserselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapsjef/S tatsautorisert regnskapsfjrer

Sted: _____, dato: _____

Svanhild Laastad
Styreleder

Linda-Elisabeth Bjgrsvik
Styremedlem

Thea Frjyen
Styremedlem

Steinar Hannisdal
Styremedlem

Erik Wilhelm Johannessen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	6 173 628	5 455 678
B. Endring disponible midler		
i rsresultat (se resultatregnskap)	1 243 424	1 979 384
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	0	-862 359
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-3 427 815	-399 075
B. i rets endring i disponible midler	-2 184 391	717 950
C. Disponible midler	3 989 237	6 173 628
<u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	3 604 425	4 916 342
Kortsiktige fordringer	956 645	1 549 524
Kontanter og bankinnskudd	4	159
Omløpsmidler	4 561 074	6 466 025
Kortsiktig gjeld	-571 837	-292 397
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	3 989 237	6 173 628

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Altaner	Altaner	Altaner	Ny vei NV nr 9-21	Ladestasjoner	Lekeplass - Rekkverk Levegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 500 000	4 260 000	1 442 000	1 966 409	329 684	161 561
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 500 000	4 260 000	1 442 000	1 966 409	329 684	161 561
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 500 000	4 260 000	1 442 000	1 966 409	329 684	161 561
Anskaffelsesår :	2017	2018	2019	2019	2019	2020
Antatt levetid i år :						

	Langbed/vei trapp/platting	BIR Sylinder SYS 5537 + skilt	Byggmessige Anlegg	Byggmessige Anlegg	P³ kostning nytt gjerde	Ny mur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	661 689	200 670	16 713 000	2 416 000	84 800	578 494
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	661 689	200 670	16 713 000	2 416 000	84 800	578 494
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	661 689	200 670	16 713 000	2 416 000	84 800	578 494
Anskaffelsesår :	2022	2022	1972	1992	2009	2011
Antatt levetid i år :						

	Nye postkasser	Lysstolper utelys	P³ kostn. garasjer	Bom v/Parkering	Trapp ved garasjen
Anskaffelseskost pr.01.01 :	214 996	55 063	480 000	96 403	176 000
i rets tilgang :	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	214 996	55 063	480 000	96 403	176 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	214 996	55 063	480 000	96 403	176 000
Anskaffelsesår :	2011	2011	2011	2012	2013
Antatt levetid i år :					

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2023
1101 Rehabilitering/p³ kostning	13 793 285
1120 Bygningsmessige anlegg	19 213 800
Sum	33 007 085

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	i rets resultat	31.12.2023
<u>Endring av egenkapital i ³r</u>			
Innskutt egenkapital	15 100	0	15 100
Annen egenkapital	-36 911 478	1 243 424	-35 668 054
Sum egenkapital 31.12.	-36 896 378	1 243 424	-35 652 954

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

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Altanplan	Rehabilitering garasjeanlegg
L³ nenummer:	95217477558	95217462712
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2018
Rentesats:	5.64 %	5.64 %
Betingelser:	Avdr frihet, første avdrag 30.6.24 flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.03.2059	30.09.2035
Opprinnelig planbeløp:	62 000 000	15 000 000
L³ nesaldo 01.01:	62 000 000	10 062 875
Avdrag i perioden:	0	3 427 815
L³ nesaldo 31.12:	62 000 000	6 635 060
Saldo 5 år frem i tid:	58 902 735	4 329 730

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	6	464 293	2 785 758
	3	462 967	1 388 901
	82	459 763	37 700 566
	41	458 504	18 798 664
	5	454 527	2 272 635
	5	432 876	2 164 380
	9	391 570	3 524 130

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	5	432 876	318
L³ n 95217477558 har første avdrag 30.06.2024 med kr 143 292	5	454 527	318
	41	458 504	318
	82	459 763	318
	3	462 967	318
	6	464 293	318
	9	391 570	286

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2230 Andre pantelån	6 635 060	10 062 875
2265 Andre pantelån "IN-light"	62 000 000	62 000 000
2250 Borettsinnskudd	4 343 900	4 343 900
Sum	72 978 960	76 406 775

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3815 Dugnad	181 200	181 200
3817 Renhold	337 032	213 816
3820 Innkreving strykm	138 907	105 321
3841 Felles TV-anlegg	982 104	936 804
Sum	1 639 243	1 437 141

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Ljnn ansatte	0	1 650
5020 Feriepenger	0	198
5360 Honorarer	900	900
5310 Styrehonorar	300 000	300 000
5400 Arbeidsgiveravgift	42 427	42 660
5401 Arbeidsgiveravg. av p³ lñpt ferieljnn	0	28
Sum	343 327	345 435

Selskapet har hatt noen timeansatte gjennom³ ret, men ingen faste ansatte.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6361 Fellesvask	255 345	212 551
6389 HMS	3 013	44 163
6391 Snrjm³ king strnjng	82 000	30 000
6392 Containerleie / trjmming	11 250	18 313
6551 Nrjkle, l³ ser o.l	85 376	41 282
6610 Leie vaktmester	0	15 000
6617 Alarmer og brannvern	326 287	230 365
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	90 806	63 192
6750 Vakthold	6 103	6 000
6900 Telekommunikasjon	6 804	10 140
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	849 523	714 271
7520 Sikringsfond	10 322	4 138
7710 Kostnader styrearbeid	15 987	7 363
7720 Generalforsamling	4 500	2 750
Sum	1 747 315	1 399 528

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6602 Vedlikehold VVS	114 698	130 827
6603 Vedlikehold elektro	115 876	55 299
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	249 849	178 117
6607 Vedlikehold boder/garasjer	19 411	42 390
6612 Lekeplasser	8 125	7 500
6618 Fri dugnadsutbetaling	10 575	15 025
6624 Vedlikehold ventilasjon	46 236	0
6630 Egenandel forsikring	93 000	-7 000
6645 Vedlikehold vinduer/djrer	243 730	0
6690 Vedlikehold og diverse	104 166	190 547
Sum	1 005 665	612 704

Andre opplysninger

Innkrevde felleskostnader best³ r av:

	j r 2023	j r 2022
Innkrevde felleskostnader	5 642 748	5 642 748
Leie Garasjer	219 900	206 400
Leie Parkering	35 400	33 100
Sum	5 898 048	5 882 248

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

<u>Avregning Individuell finansiering Altaner</u>	2023	2022
IB Kto 2901/1579	494 090	-47 201
Kto 3843 Vedrjrende individuell finansiering	2 881 920	1 017 732
Avregnet for mye / for lite betalt	69 130	541 291
Kto 3843 Sum	2 951 050	1 559 023

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

Kto 8195 Renter Altanl ³ n Handelsbanken	2 951 050	1 559 023
Avdragsfrihet p ³ altanl ³ n til 30.juni 2024		
Sum finanskostnad	2 951 050	1 559 023
UB Kto 2901/1579 Avsetning individuell forskuddsbetaling for mye / for lite betalt	563 220	494 090

Resultat og balanse med noter for Nebbestølen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nebbestølen Borettslag

Styreleder	Svanhild Laastad (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Thea Frøyen (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Steinar Hannisdal (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Erik Wilhelm Johannessen (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Linda-Elisabeth Bjørsvik (sign.)	21.03.2024

For Vestbo BBL

Tone Lilletvedt (sign.)	22.03.2024
-------------------------	------------

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nebbestølen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nebbestølen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen, 18. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: KN30B-LG-DT-XAJVA-3Y6KG-TMB2M-UFF02

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 83.108.xxx.xxx

2024-04-18 05:37:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KN30B-LGJDT-XAJVA-3Y6KG-TMB2M-UFF02

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)
_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

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

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

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

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted _____ Dato _____

signatur

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



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 23.09.25 Side 1 av 3

Nebbestylen Borettslag	V ³ r ref.:	48/21	Fjdselsdato eier:	05.03.1995
Nebbeveien 11	Type:	Tilknyttet brl (borettslag)	Fjdselsdato medeier:	23.01.1997
5144 FYLLINGS DALEN	Eiere:	J rrgen Madsen, Kari Buvik		
Organisasjonsnr: 954 621 863	Andelsnr:	21		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 112

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Andel felleskostnader	2 645
	Balkong/Fasade	2 639
Tilleggsytelser:	Internett, TV og brannvarsler	542
	Dugnad	100
	Renhold	186

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	445 435	Gjeld siste ³ rsoppg.:	448 928
Klient ajourf. l ³ n:	67 230 269	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	67 768 456

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 95217462712, HandelsbankenAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 23.09.2025: 5.24% pa.

Antall terminer til innfrielse: 41

Saldo per 23.09.2025: 5 987 477

Andel av saldo: 37 422

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.09.2035)

Rehabilitering garasjeanlegg

L³ nenummer: 95217477558, HandelsbankenAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 23.09.2025: 5.24% pa.

Antall terminer til innfrielse: 135

Saldo per 23.09.2025: 61 242 792

Andel av saldo: 408 013

Fjrst termin: 30.06.2019Fjrst avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2059)

Altanl³ n

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Steinar Hannisdal

Adresse: Nebbeveien 31

Postnr/-sted: 5144 FYLLINGS DALEN

Telefon: Mob.: 91353177

E-post: nebbestolenbrl@gmail.com

Webside: www.nebbestolen.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	23 516	Gjeld:	448 928	Andre inntekter:	480
		Utgifter:	24 993		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	26 300
Andelsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	0021

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 23/166

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 23.09.25 Side 2 av 3

Nebbestylen Borettslag	V³ r ref.:	48/21	Fjdselsdato eier:	05.03.1995
Nebbeveien 11	Type:	Tilknyttet brl (borettslag)	Fjdselsdato medeier:	23.01.1997
5144 FYLLINGSDALEN	Eiere:	J rrgen Madsen, Kari Buvik		
Organisasjonsnr:	954 621 863			

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP615889

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fjrst innflytting: 01.01.1972 SS Bnr: U0101
Oppvarmingstype: Elektrisk
Etasje:
Heis: Nei
Parkeringsstype: Se under fasiliteter ()
System³ s: J a Antall rom: 3
Husdyrhold: Se husordensregler Oppr. antall rom: 3
Livslp standard: Nei Kategori: Kategori 10
Fasiliteter:

LNR. I-7

GENERELLE OPPLYSNINGER: Nebbestylen Borettslag best³ r av 151 leiligheter i lavblokk, leilighetstyper 14, 1 roms, 126, 3 roms og 9, 4 roms. Barnepark i borettslaget. Felles utegrill i borettslaget. Rehabilitering av balkonger, utfjrt takteking p³ hele blokken. Fellesgarasje er rehabilitert. Uteom³ det mellom Nebbestylen og Nebbeveien er oppgradert men ny vei med varmekabel, mur og lys. Det er ogs³ montert nye inngangsdrrer og drtelefoner.

SIKRINGSORDNING: Boliglaget har avtale om sikring- og forsiktering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist p³ 6 md.

LEGALPANTERETT: Boligselskapet har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For rvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt p³ foresprsel.

FORKJ d PSRETT: Boligselskapet har ikke forkjpsrett.

GODKJ ENNING: S rknad om godkjenning av ny eier behandles av styreleder i boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag og Vestbo sender melding til styret om at det er godkjenning til behandling.

DYREHOLD: Dyrehold m³ godkjennes i oppgang. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle s rknad fra en beboer som rnsker³ holde dyr. S rknaden skal v³ re skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. S rknadsskjema finnes p³ www.vestbo.no

BRUKSOVERLATING: S rknader om utleie av egen bolig sendes digitalt via Min side p³ vestbo.no eller via Vestbo appen.

PARKERINGSFORHOLD: Borettslaget har 48 plasser i fellesgarasje og 20 plasser i garasje. Det er venteliste p³ garasjeplass

GJ ESTEPARKERING: Gjester m³ ha eget parkeringsoblat

BODER: Egen innvendig bod.

Nd KKELEVERANDd R: Certego - Bestilles gjennom Vestbo.

KABEL-TV/BREDBj ND: Kollektiv kabel-tv og bredb³ nd. Tilknyttet Get.

MEDLEMSKAP VED KJ d P AV BOLIG: Alle som st³ r oppfjrt som eiere i en kjppekontrakt, m³ v³ re medlem. Innmelding skjer via www.vestbo.no. Ved innmelding betales en andelsavgift p³ kr 300. Hovedeier betaler ikke³ rskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en³ rlig kontingent p³ kr 300. Medlemskap m³ v³ re opprettet innen overtakelsesdato og rvrige gebyrer m³ v³ re innbetalt.

OPPLYSNINGSPLIKT: For rvrige opplysninger vedrjrende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette m³ borettslagets/sameiets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan v³ re endret.

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 23.09.25 Side 3 av 3

Nebbestylen Borettslag	V³ r ref.: 48/21	Fjdselsdato eier: 05.03.1995
Nebbeveien 11	Type: Tilknyttet brl (borettslag)	Fjdselsdato medeier: 23.01.1997
5144 FYLLINGSDALEN	Eiere: J rrgen Madsen, Kari Buvik	
Organisasjonsnr: 954 621 863		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

OPPVARMINGSTYPE: Elektrisk, fellesm³ ling av strym .S candinavian Electric

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjnp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ Dato:_____

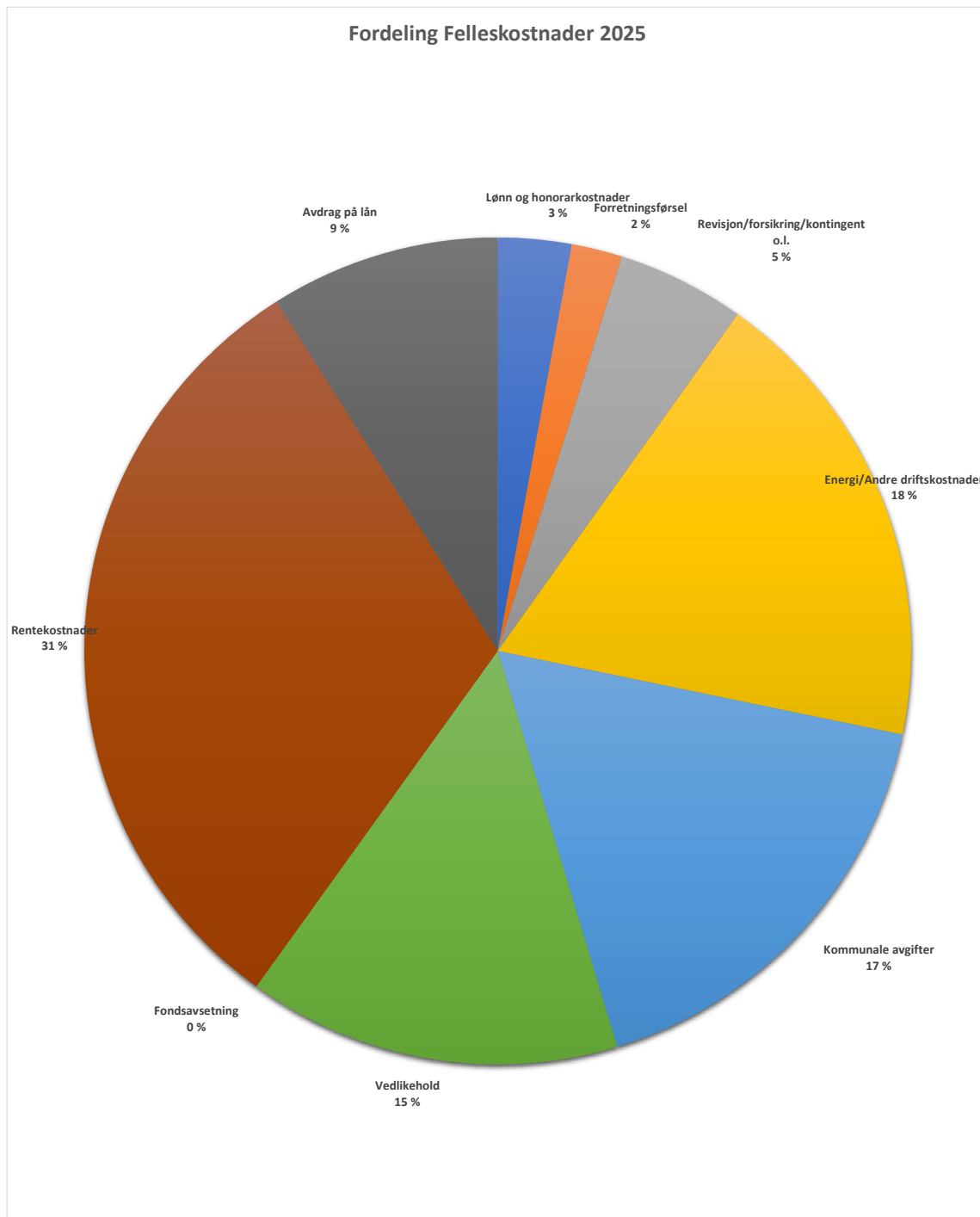
J eg gir mitt samtykke til overdragelsen. /
Leiligheten tjener ikke som felles bolig for
ektefelle. (Styk det som ikke passer)

J rrgen Madsen
Andelseiers underskrift

Kari Buvik
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

48 Nebbestølen BRL

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 23/166/0/0
Utlistet 23. september 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
258965144	Grunneiendom	0	Ja	21 355,5 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
63860000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.2023	202220442	99,9 %
11440100	35	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 2, NEDRE KROHNEGÅRDEN 19	3 - Endelig vedtatt arealplan	14.05.2012	200715105	< 0,1 % (21333,6 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
63860000	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	99,6 %
63860000	2012 - Gate med fortau	0,3 %
11440100	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	0,1 %
63860000	2011 - Kjøreveg	< 0,1 % (0,3 m²)
63860000	2019 - Annen veggrunn, grøntareal	< 0,1 % (0,1 m²)
63860000	2010 - Veg	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
63860000	570 - Bevaring kulturmiljø	99,8 %
63860000	140 - Frisiktsone	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71340000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 20, NEBBESTØLEN, BOLIGER	202311694	1,5 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	4,1 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens areal KPA 2027	1	202417461
62030000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22 MFL., KOLLEKTIVFELT OG SYKKELFRAMFØRING LANGS DEL AV HJALMAR BRANTINGS VEI OG FYLLINGSDALSVEIEN	5	201121008

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.



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

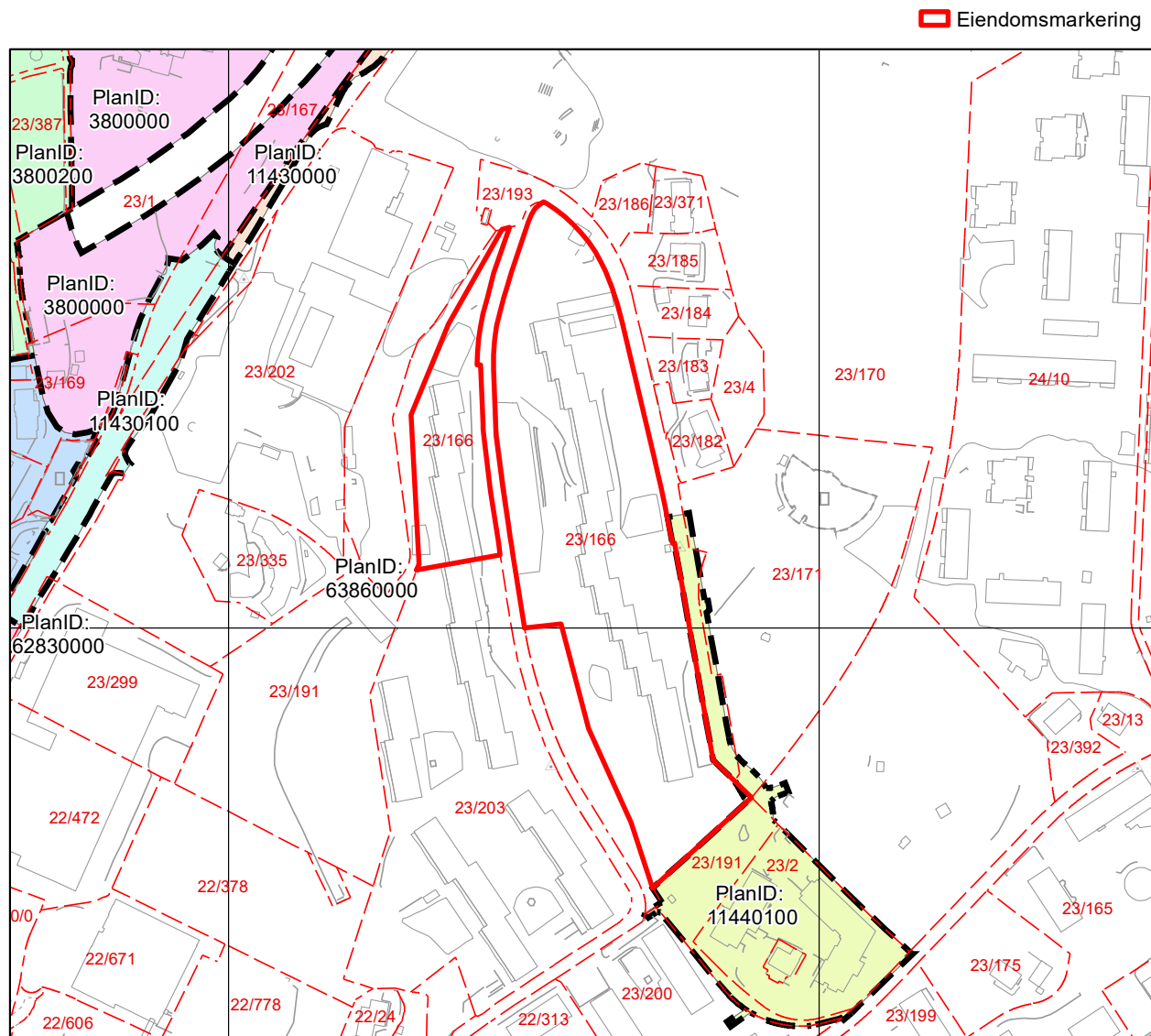


N

A black arrow pointing upwards, indicating North.

Adresse: Nebbeveien 11

11440100, 63860000





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000

Dato: 23.09.2025

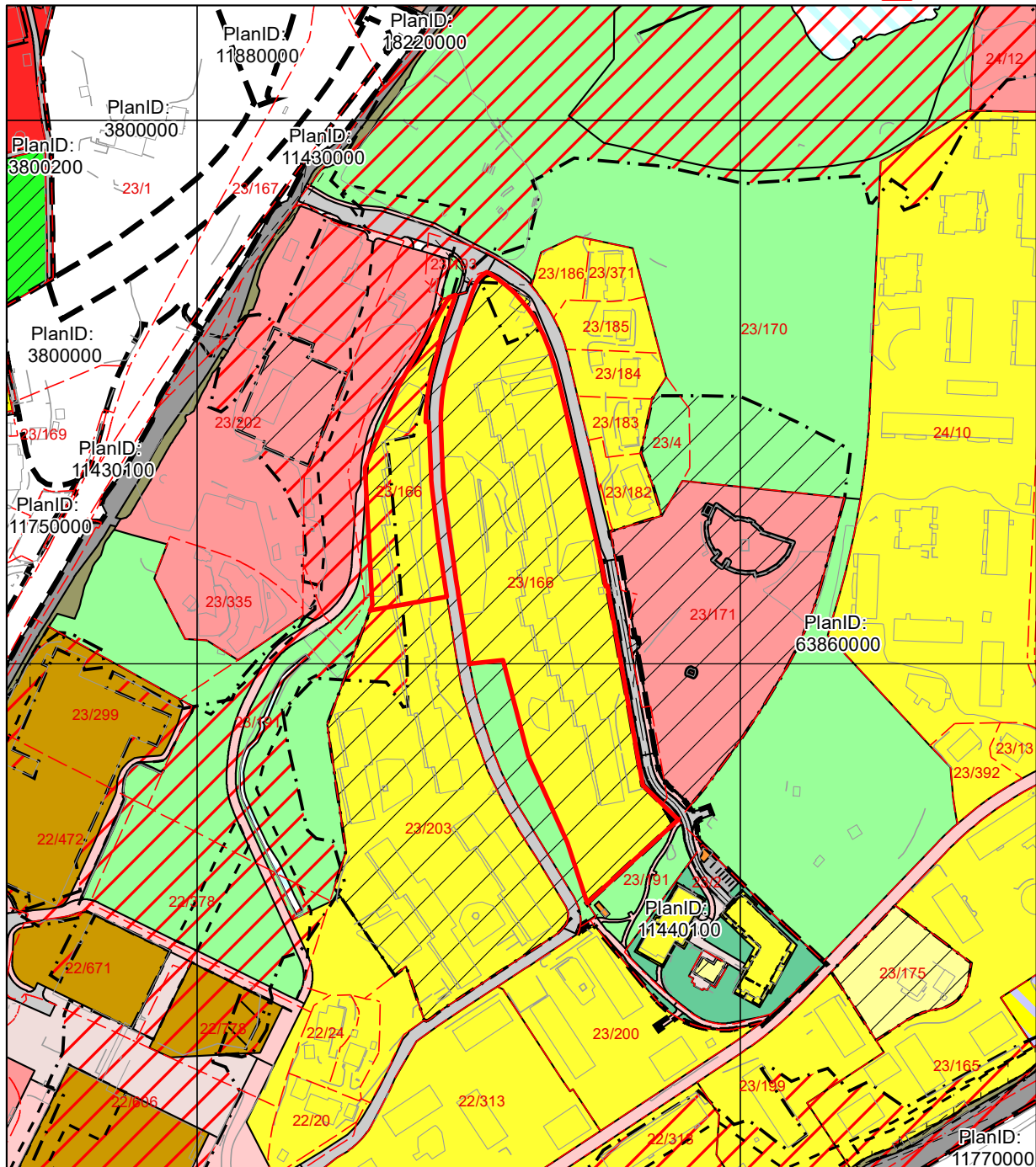
Gnr/Bnr/Fnr: 23/166/0/0

Adresse: Nebbeveien 11



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

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

-  1210 - Bygg, kultur m.m. som skal bevares
-  1211 - Byggegrense
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1223 - Regulert kant kjørebane
-  1225 - Regulert parkeringsfelt
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitt hensynsone
-  Faresone
-  Sikringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrænse

-  Reguleringsplan formålsgrænse

Reguleringsformål §25 eldre PBL

-  Områder for boliger m/tilhørende anlegg
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
-  Kjørevei
-  Gang- / sykkelveg
-  Felles gangareal
-  Felles grøntareal
-  Annet kombinert formål

Arealformål PBL §12-5

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

-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1130 - Sentrumsformål
-  1162 - Undervisning
-  1164 - Kirke, religionsutøvelse
-  1169 - Annen off. eller priv. tjenesteyting
-  1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
-  1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg
-  1600 - Uteoppholdsareal
-  1610 - Lekeplass
-  1801 - Bolig, forretning

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

-  2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
-  2010 - Veg
-  2011 - Kjørevei
-  2012 - Gate med fortau
-  2013 - Torg
-  2014 - Gatetun
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  2080 - Parkering
-  2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.



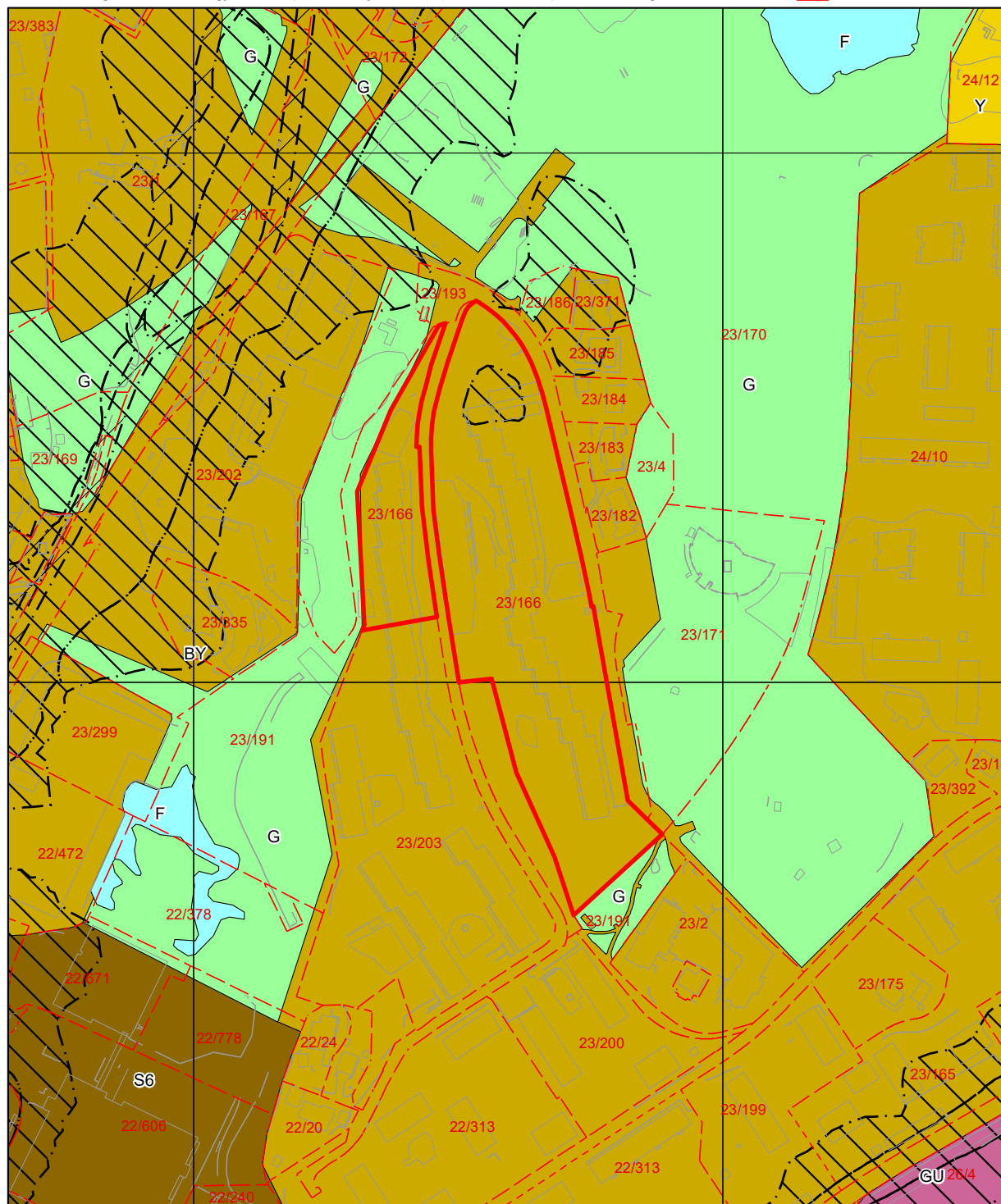
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/166/0/0
Dato: 23.09.2025 Adresse: Nebbeveien 11

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/166/0/0
Dato: 23.09.2025 Adresse: Nebbeveien 11



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

☐ Eiendomsmarkering (2)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angitthensyn kulturmiljø	 Sentrumskjerne
	Støysone gul	 Byfortettingssone
	Støysone rød	 Ytre fortettingssone
		 Grav- og urnelund
		 Grønnstruktur
		 Friluftsområder

Nabolagsprofil

Nebbeveien 11 - Nabolaget Nebbestølen/Oasen - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Nebbeveien Linje 4, 18, FB50, FB51	4 min 0.4 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	12 min 1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	10 min 6.3 km
Bergen Flesland	15 min

Skoler

Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Seljedalen skole (1-7 kl.) 210 elever, 16 klasser	16 min 1.3 km
Ortun skole (8-10 kl.) 412 elever, 33 klasser	16 min 1.4 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	18 min 1.4 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	8 min 0.7 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	14 min 1.2 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	9 min 5.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

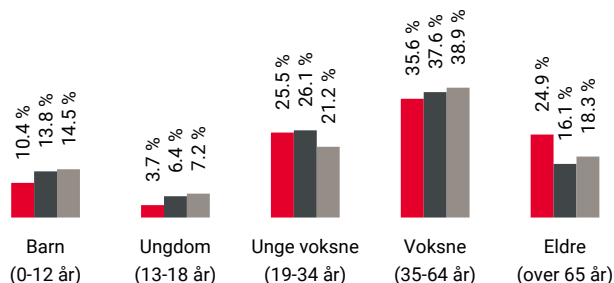
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Løvås Oppveksttun barnehage (1-5 år) 67 barn	5 min 0.4 km
Minken barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 0.4 km
Nebbestølen barnehage (0-5 år) 58 barn	5 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Lynghaugparken PostNord	6 min 0.5 km
Coop Extra Løvås Post i butikk, PostNord	7 min 0.5 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. Buss



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

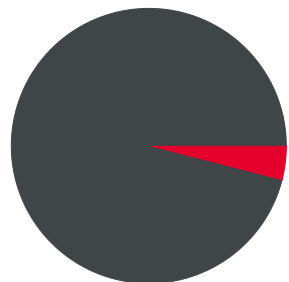
⚽ Lynghaugparken "binge" 3 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Løvås skole 5 min 🚶
Aktivitetshall 0.4 km

🏊 MOVA Fyllingsdalen 7 min 🚶

🏊 Sprek & Blid Sissel's 10 min 🚶

Boligmasse



■ 4% enebolig
■ 96% blokk

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Oasen

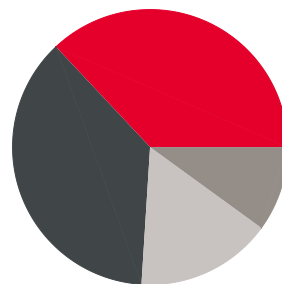
7 min 🚶



Boots apotek Oasen

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 37% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 10% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



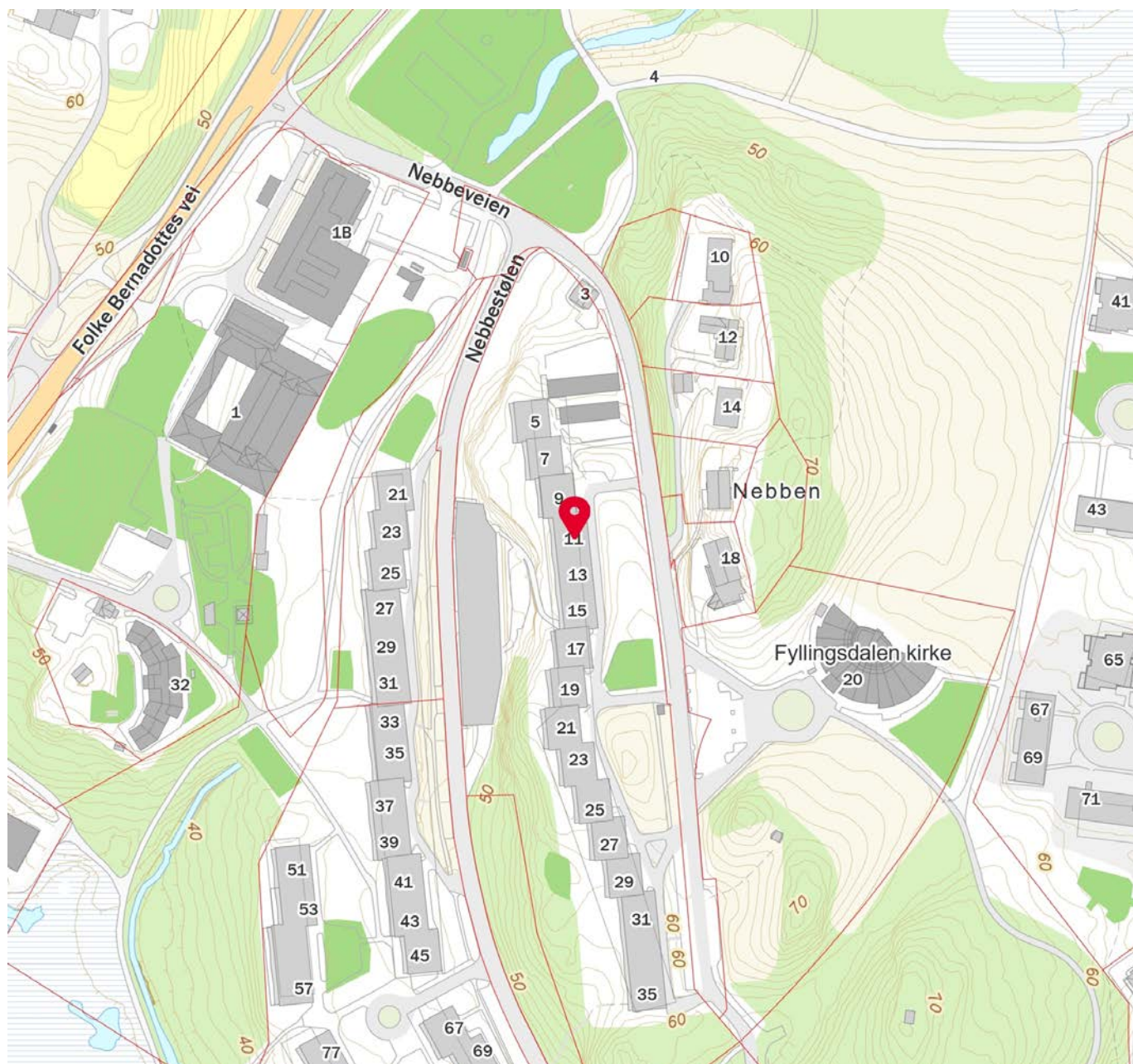
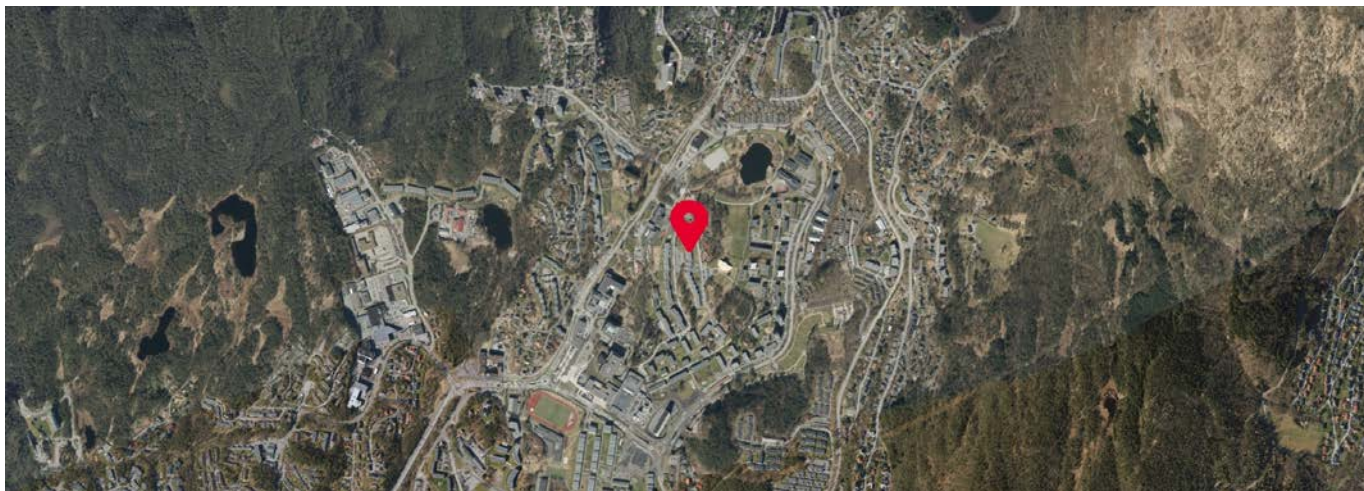
0%

58%

■ Nebbestølen/Oasen
■ Bergen
■ Norge

Sivilstand

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





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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 PLUSS

- 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 kontraktssignering 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



Rett skal være rett. For alle.

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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nebbeveien 11
5144 FYLLINGSDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stian Jakobsen

Telefon: 922 36 633
E-post: stian.jakobsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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