

Æ

Conrad Mohrs veg
34F

5072 Bergen · Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Simon Aasen

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER

41 62 42 74

saa@eie.no

EIE Bergen Sentrum

E

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	76
Kort om oss	199

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Conrad Mohrs veg 34F, 5072 BERGEN, Etasje: 3

MATRIKSEL

Andelsnr. 35 Orgnr. 953665115 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 77 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 67 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 10 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8 kvm

ANTALL SOVEROM

2

BYGGEÅR

1958

TOMT

Festet fellestomt 6740 kvm

PRISANTYDNING

2 740 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kristoffer Sæle Takstdato: 11.04.24 12:26

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 340 000,- pr. 01.03.24

Andel fellesformue: kr. 31 432,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 2 740 000,- (Prisantydning)

kr 340 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 080 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 240,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 081 240,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 089 490,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 6 984,- pr. mnd.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

CELIUSSEN MARKUS LIPPERT MARITA

Beskrivelse

PARKERING

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til Conrad Mohrs vei 34F! Borettslaget ligger i et tilbaketrukket og rolig område, samtidig som man har gåavstand til det meste man skulle behøve i hverdagen

Fra leiligheten er det kort vei til busstopp ved Fjøsangerveien - hvor det er hyppige avganger hele dagen blant annet mot sentrum og Sandsli. Alternativt kan man gå opp kirke-trappene til Storetveitvegen, hvor det er flere bussholdeplasser. Nærmeste bybanestopp i dag er på Fantoft eller Kristianborg. Det tar ca. 13-15 minutter å kjøre til Flesland, og ca. 5 minutter til Bergen sentrum.

Nærmeste barneskole er Minde skole, og fra leiligheten har barna trygg skolevei via gangbro over Fjøsangerveien. Storetveit ungdomsskole ligger en timinutters gåtur unna og Låven barnehage like utenfor døren. Man finner også Paradis barneskole, steinerskolen på Paradis og Slettebakken skole i nærheten. Her ligger alt til rette for en enkel hverdagslogistikk for de fleste.

Leiligheten ligger også i umiddelbar nærhet til flere turløyper og grøntområder. Her har man mye å velge mellom både til treningsturer og søndagsutfukt. Populære Løvtien, Kristianborgvannet, Langeskogen, Tveitevannet med aktivitetspark, Løvtakken og området rundt Fantoft stavkirke - for å nevne noen. Man har også Storetveitmarken like ved som er et populært samlingssted for aktiviteter både sommerstid og vinter. Det er også gåavstand til Gamlehaugen for bading og parkliv.

For et utvidet aktivitetstilbud har man nærhet til Slettebakken hvor man blant annet finner fotballbaner og turn -, tennis-, og skøytehall. På Paradis finner man Aktiv 365 som er et velkjent treningssenter for mange.

Den daglige handleturen får man unnagjort på Meny Fantoft, Rema 1000 på Fjøsanger eller Wergeland, i tillegg til Spar Krambua.

TOMT

Festet fellestomt, 6740 kvm

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 67 kvm (BRA-i)

Leiligheten går over ett plan, og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

1.etg: Entré, bad, kjøkken, stue, 2 soverom.

I tillegg medfølger en ekstern bod på loft på ca. 3 kvm, samt to stk boder i kjeller på samlet 7 kvm (BRA-e).

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Kristoffer Sæle:

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av murkonstruksjoner. Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av murkonstruksjoner. Utvendig pusset og malt.

Takkonstruksjoner:

Bygningen har en valmtak konstruksjon som er utvendig tekket med betongtakstein.

Gulvsystemer:

Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

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

TGO: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som ikke krever tiltak

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

- Balkong.

- Bad - Overflater gulv, sluk, membran og tettesjikt, sanitærutstyr og innredning.

- Vannledninger.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte og grunnlag for tilstandsgrader se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgssoppgaven.

Standard

STANDARD

Velkommen til Conrad Mohrs veg 34F!

Velkommen inn - Det første som møter deg er en lys, romslig og trivelig entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Fra entreen er det enkel tilkomst til leilighetens øvrige rom.

Stue |

Videre kommer vi inn til hjertet av boligen, nemlig stuen. Stuens gode areal og funksjonelle utforming, gjør at du enkelt kan innrede i ulike soner. Her har du god plass til både sofagruppe og stort spisebord. Rommet preges av vinduer av god størrelse som gir et fantastisk lysinnslipp. Veggene er malt i en lys og moderne farge. Praktisk plassert i rommet er det installert en fin og effektiv peisovn som sikrer hygge og varme på kalde vinterkvelder.

Fra stuen er det utgang til en fantastisk balkong på 8,5 kvm. Her har du godt spillerom når det kommer til utemøblement.

Balkongen vil fungere som en naturlig forlengelse av stuen på varme sommersdager.

Kjøkken |

Kjøkkenet, som ligger separat fra stuen, fremstår moderne og innholdsrikt. Innredningen er levert av IKEA og består av hvite, slette fronter og en heltre benkeplate med vask av stål. Av integrerte hvitevarer er det kjøleskap, platetopp, micro, ventilator, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er god skap- og benkeplass som gjør det enkelt å organisere og holde rommet ryddig.

Bad |

Leilighetens bad er innholdsrikt, lyst og ligger praktisk plassert med enkel tilkomst fra soverommene. Badet er helfliset med varmekabler i gulv, som sikrer et godt og varmt baderom til enhver tid. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusj med hengslede glassdører og baderomsinnredning med

heldekkende servant.

Soverom |

Leiligheten har to soverom. Begge soverommene er av god størrelse med plass til det du skulle trenge. Veggene er malt med en tidsriktige og duse fargetoner som gir en god atmosfære. På begge soverommene samt kjøkken, ble det lagt en ny 1-stavs eikeparkett i 2020.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 20.08.1958 vedrørende 3 etasjes hus av mur

Det foreligger ferdigattest datert 08.03.2011 vedrørende rehabilitering av våtrom.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming via elektrisitet og brensel.

- Varmekabler på bad.
- Vedovn i stue.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter F

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 6 984,- pr.mnd.

Kabel-tv og internett (Grunnpakke), trappevask, dognad, kommunale avgifter og eiendomsskatt, felles byggforsikring, nedbetaling andel fellesgjeld, strøm i fellesareal, styrehonorar, festeavgift, drift og vedlikehold av hus og uteområder m.m.

Felleskostnader: 6.834,-

Dognad: 150,-

Mulighet for å inngåe ladeavtale med borettslaget for 350,- pr.mnd.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Selger opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om

økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell bolig vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd, forsikringer etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: HANBAN-95287209453

Type: Annuitet

Restsaldo: 8.690.095,-

Restløpetid: 22 år 3 md.

Term pr. år: 4

Type rente: Flyt

Rentre: 5,24%

Lånenummer: HANBA1-95287211881

Type: Annuitet

Restsaldo: 7.500.000,-

Restløpetid: 14 år 6 md.

Term pr. år: 4

Avdragsfrihet til og med: 01.04.2024

Type rente: Flyt

Rentre: 5,24%

Lånenummer: HUS301-13526072

Type: Annuitet

Restsaldo: 91.630,-

Restløpetid:

Term pr. år: 4

Type rente: Flyt

Rentre: 4,47%

Borettslaget er ikke tilknyttet IN-ordning.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.22 hadde borettslaget følgende tall:

- Overskudd kr 431 652,-
- Disponible midler kr 1 524 373,-

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Tryg Forsikring Polisenummer: 6602237

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 736 617,- Som sekundærbolig Kr. 2 799 144,-

BORETTSLAG

Borettslag: Øvre Dalen Borettslag I, Orgnr: 953665115

FORRETNINGSFØRER

Obos.

STYREGODKJENNING

Det er en forutsetning for avtalen at ny eier blir styregodkjent før overtagelse. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Styregodkjennelsen vil bli avklart i etterkant av salget.

FORKJØPSRETT

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget iflg. Obos.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast/støpejern.

Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsikring på 32 ampere.

Integrerte hvitevarer:

- Oppvaskmaskin.
- Micro.
- Kjøleskap.
- Stekeovn.
- Ventilator.
- Platetopp.

DYREHOLD

Det må søkes skriftlig til styret om dyrehold. Dyrehold kan nektes ved saklig grunn.

DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Stekeovn, mikrobølgeovn og kjøleskap.

Følgende medfølger ikke i handelen: Pendellampe i stue, vegghengte hyller i stuen, skoskap i gang, bildehylle kjøkken, vegghengte skap, hyller og knagger på kontor/gjesterom.

Det ble gjennomført branntilsyn i 2024 og vi fikk da beskjed om at skapet på soverommet må flyttes 23cm bort fra pipen. Rapport kan besiktiges hos megler.

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

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

ANNET

Vi i EIE eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene og fotografene i Heem jobber eksklusivt for Eie Eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Rett til fritt å velge megler:

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andelen.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

FESTEAVTALE

Areal: 6 740 kvm, Eierform: Festet fellestomt

UTLEIE

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

Andelseier har rett til å leie ut hele boligen i inntil 30 døgn i løpet

av året, uten styrets samtykke.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Bergen kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til ytre fortettingssone ifølge Bergen kommune. For utfyllende informasjon om reguleringsbestemmelser med mer, se komplett salgsoppgave.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 30290000

Plannavn: FANA/ÅRSTAD. GNR 13 BNR 685, ØVRE DALEN

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 10.01.1956

Saksnr: 190510673

Dekningsgrad: 100,0 %

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealstatus: 2 - Framtidig

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssone i kommuneplanen

Hensynsnavn: H390_2

Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone

Dekningsgrad: 100,0 %

Kopi av basiskart og planinformasjon er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 2 740 000,- (Prisantydning)

kr 340 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 080 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 240,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 081 240,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 089 490,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 1,8%

Grunnpakke: Kr.14 990

Visningshonorar: Kr.3 490

Tilrettelegging: Kr.10 990

Markedspakke: Kr.19 990

Oppgjør: Kr.7 990

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

81-24-0203

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE

stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsstrykkes tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper

anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en

juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Simon Aasen
EIE Bergen Sentrum
Eiendomsmegler MNEF | Partner
Mob: 41 62 42 74 / E-post: saa@eie.no

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Mekleriet AS
EIE Bergen Sentrum
Org. nr: 917989338
Eidsvågbakken 1
5105 Eidsvåg i åsane
Tlf: 53 51 98 80

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF | Partner Simon Aasen

SAKSBEHANDLERE

Æ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?



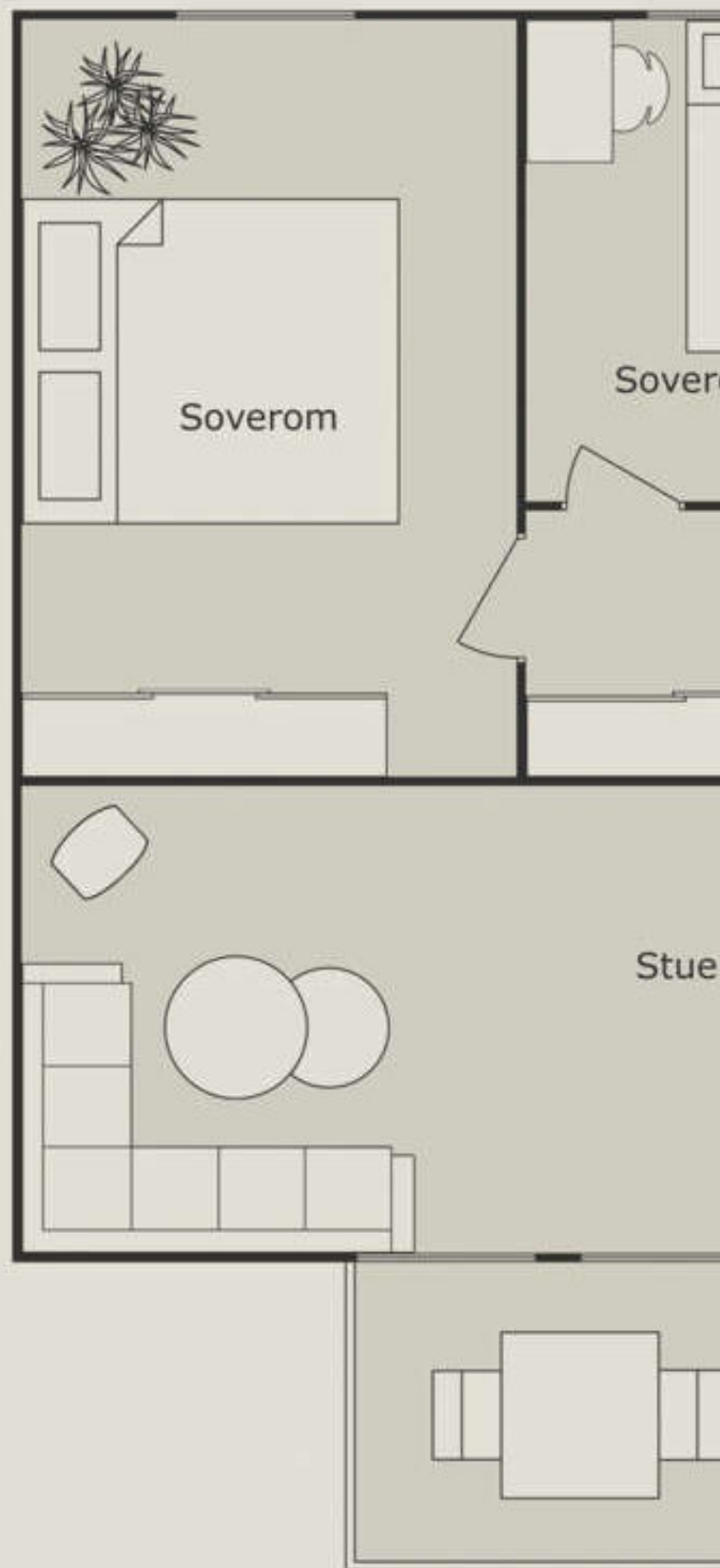




Conrad Mohrs veg 34 F

5072 Bergen

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimater































































































Rohrer Brun

SÜDZIGS

bydnen

BILD
DARFST
SCHILDE











FANTOF
STUDENTBIL
TRENINGSSENTER
SERVICESENTER

Fantoft









INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

📍 Conrad Mohrs veg 34 F, 5072 BERGEN

📖 BERGEN kommune

gnr. 13, bnr. 755

Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 11.04.2024

Rapportdato: 12.04.2024

Oppdragsnr.: 13739-2565

Referansenummer: RY1656

Autorisert foretak: Takstkonsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Sæle



TAKSTKONSULT



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkonsult AS

Takstkonsult AS ble stiftet i 2015 og drives av Kristoffer Sæle
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Kristoffer Sæle ble i 2005 utdannet tømrer og i 2014 videreutdannet som byggmester/fagtekniker hos Bergen Fagskole. I 2015 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder så leverer Takstkonsult AS godt, grundig og kvalitetsbevisst arbeid for private og profesjonelle aktører.

Rapportansvarlig

Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@takstkonsult.com

976 44 335



TAKSTKONSULT

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av murkonstruksjoner.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av murkonstruksjoner.

Utvendig pusset og malt.

Takkonstruksjon:

Bygningen har en valmtak konstruksjon som er utvendig tekket med betongtakstein.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET

3-roms andelsleilighet.

Beliggende i 3. etasje.

Oppført i 1958.

Tilhørende eksterne boder i fellesarealer.

Rombeskrivelse:

Entre (8,6 kvm):

Laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Bad (2,4 kvm):

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Vegghengt toalett, dusj og servant med innredning.

Kjøkken (7,8 kvm):

1-stavs laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter, heltre benkeplate og vask av stål. Opplegg for vaskemaskin på kjøkken. Fliser mellom over- og underskap.

Integrerte hvitevarer:

- Oppvaskmaskin.

- Micro.

- Kjøleskap.

- Stekeovn.

- Ventilator.

- Platetopp.

Soverom 1 (6,6 m2):

1-stavs laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.

Soverom 2 (12,9 m2):

1-stavs laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt himling.

Stue (24,1 m2):

1-stavs laminat på gulv, malt strie på vegger og slett malt

himling.

Oppvarming:

Oppvarming via elektrisitet og brensel.

- Varmekabler på bad.

- Vedovn i stue.

- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast/støpejern.

Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsikring på 32 ampere.

TILSTANDSGRADER

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2:

- Balkong.

- Bad

- Overflater gulv.

- Sluk, membran og tettesjikt.

- Sanitærutstyr og innredning.

- Vannledninger.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

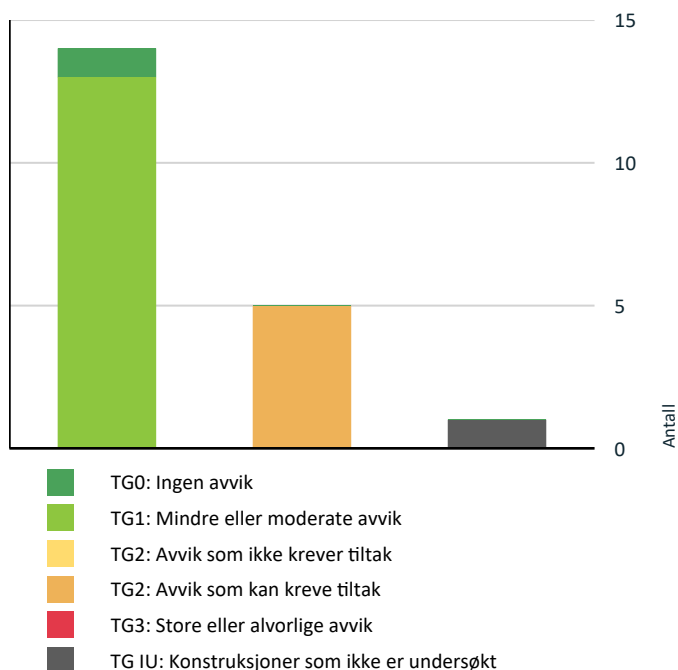
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres spesielt oppmerksomt på følgende: I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet's og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningsfagkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1958

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Leiligheten har gjennomgående normal standard på overflater og inventar.

Vedlikehold
Eier opplyser om følgende vedlikehold/påkostninger i deres eiertid:

- Sparklet og malt de fleste overflater.
- Lagt laminat på soverom og kjøkken.
- Utført el-kontroll samt mindre utbedringer.
- Installert downlights på bad.
- I regi av borettslag installert balansert ventilasjon.
- I regi av borettslag utført rørfornyning av stigeledninger.

Overflater og inventar forøvrig fremstår som godt holdt og med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i PVC-karmer.

Årstell: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Entrédør

Entrédør av tre med brann- og lydklasse (B30/35db).

Årstell: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Balkong-/terrasedør

Balkongdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Merknad:
Mindre avskallet maling på utv. Karmer, bør males til våren.

Årstell: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong på 8,5 kvm.
Balkongen er oppført i tre- og stålkonstruksjoner.
Dekket er bekledd med terrassebord.
Rekkverk av stål og fasadeplater.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater

Entre (8,6 kvm):

Laminat på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 1 (6,6 m2):

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 2 (12,9 m2):

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Stue (24,1 m2):

1-stavs malt parkett, slette malte vegger og himling.

Merknad:

Stedvis noe knirk/svikt i parkett.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Areal: 2,4 kvm.

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Innfelte downlights i himling og varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Vegghengt toalett, dusj og servant med innredning.

Eier opplyser om at badet ble pusset opp i 2013 i regi av tidligere eiere.

Arbeidene er da utført av:

- Rørarbeider utført av Bjørgvin VVS AS.
- Elektroarbeider utført av Star Elektro AS.
- Flis-, mur- og membranarbeider utført som egeninnsats.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING

Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i god stand.

Rommet fungerer med dagens tilstand og det er ikke opplyst om problemer/feil relatert til badet.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

Årstill: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og det blir ikke registrert avvik utover normal slitasje og elde.

Merknad:

- Krakkerlering i lakk på en flis.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

Tilstandsrapport

- Lokalt lite/ingen fall til sluk i nedsenket del.
- 25 mm fall/høydeforskjell fra gulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedsenket del så ble det liggende noe mindre vann på fliser. Også en liten forhøyning på fliser mot nedsenket dusjone, vann kan da liggende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis begrenset/lite fall til sluk.
Bom (hulrom) under enkelte fliser.
Noe u-fagmessig flisarbeid.
Mangler to mindre mosaikkfliser på kasse under innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avvikene i dag, men vær oppmerksom ved bruk.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/tettesjikt er over 10 år gammel.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Inventar er kontrollert og det er registrert følgende avvik utover normal slitasje og elde:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Ikke etablert dreneringshull i toalettasse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Avtrekk via ventil.
Tilluft er etablert i dør.

1. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Vegger mot bad er av murkonstruksjoner, hulltaking/fuktmålinger kan dermed ikke utføres.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Areal: 7,8 kvm.

1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

IKEA kjøkkeninnredning med slette hvite fronter, heltre benkeplate og vask av stål. Opplegg for vaskemaskin på kjøkken. Fliser mellom over- og underskap.

Integrerte hvitevarer:

- Oppvaskmaskin.
- Micro.
- Kjøleskap.
- Stekeovn.
- Ventilator.
- Platetopp.

Merknad:

Noe mindre sår/merker på fronter og innredning, anses som normal bruksslitasje.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.

Stoppekran på kjøkken og i fellesareal.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.

Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør på kjøkken er ikke fastmontert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannrør bør festes bedre.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/støpejern inne i leiligheten.

Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.

Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

- Oppvarming via elektrisitet og brensel.
- Varmekabler på bad.
 - Vedovn i stue.
 - Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TG 1 Varmtvannstank

Det er montert en mindre benkebereder på kjøkken. Ikke tilkomst til datostempling.
Av nyere dato.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap er plassert felles trapperom.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser:
20 ampere 1 stk.
13 ampere 4 stk.

Eier opplyser om at det er utført el-kontroll av Monsen Elektro i 2024. Avvik som da ble registrert blir eller har blitt utbedret.

El-anlegget er å bakgrunn av overnevnte ikke videre undersøkt og det henvises til el-kontroll.

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja På kjente arbeider.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringskap

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

Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
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
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		7		7			7
1. Etasje	67			67	8		67
Loft		3		3			3
SUM	67	10			8		77
SUM BRA	77						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod 1, Bod 2	
1. Etasje	Bad , Entré , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Stue		
Loft		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL

- Entre: 8,6 kvm.
- Kjøkken: 7,8 kvm.
- Soverom 1: 6,6 kvm.
- Soverom 2: 12,9 kvm.
- Stue: 24,1 kvm.
- Bad: 2,4 kvm.

EKSTERNE ROM

- Bod på loft måler ca. 3,5 kvm.
- Bod 1 i kjeller måler 3,2 kvm.
- Bod 2 i kjeller måler 3,4 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	67	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2024	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Markus Celiussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	13	755	0	0	6740.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Conrad Mohrs veg 34 F

Hjemmelshaver

Mohr Johan Fredrik Wilhelm, Øvre Dalen
Borettslag 1

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953665115		OBOS	Markus Celiussen/Marita Lippert

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
35

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk	11.04.2024		Ingen	0	Nei
Infoland.no	11.04.2024	Generell informasjon om boligen og innhenting av evt. plantegninger.	Ingen	0	Nei
Egenerklæring	11.04.2024	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befarings.	Ingen	0	Nei
Salgsprospekt	11.04.2024	Informasjon om evt. oppussing mm. er hentet fra tidligere salgsprospekt.	Ingen	0	Nei
Eier	11.04.2024	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Ry1656>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	81240203		
Adresse	Conrad Mohrs veg 34F				
Postnr.	5072	Sted	BERGEN		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år og 9 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg	Polise/avtalensr	6602237		
Selger 1 Fornavn	CELIUSSEN	Etternavn	MARKUS		
Selger 2 Fornavn	LIPPERT	Etternavn	MARITA		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Star elektro, Bjørgvin VVS og Service Elektrikeren

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bad oppusset av tidligere eier i 2013. Gjennomført som egeninnsats/dugnad under veiledning og med hjelp fra en murmester. Rørleggerarbeid er utført av Bjørgvin VVS og Elektrikerarbeid av Star Elektro. Informasjon kommer fra forrige eier og er dokumentert med bilder. Downlights installert av Service Elektrikeren i Jan. 2020

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Egeninnsats, Bjørgvin VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Sluk oppgradert, nye våtromsplater, membran og rør.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar Egeninnsats av tidligere eier under oppsyn av faglært. Prosessen er dokumentert med bilder.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Bjørgvin VVS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Lekkasje kjøkken okt 2014. Dekket av borettslagets forsikringsselskap. Nytt røropplegg, nytt gulv med avretting, trinnlydplater og sponplater. Opplysningene kommer fra tidligere eier.

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Har vært dårlig trekk tidligere. Dette ble forbedret med luftventiler i stue i 2008. Branntilsyn 2024 avdekket riss i ildstedsplater (forbruksvare som på sikt må byttes), samt bytte av ildstedspakning (forbruksvare). Tilsynsrapport medfølger som vedlegg.

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

Nei Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Forrige eier har observert kre på badet.

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

Nei Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn

AOG Bygg AS, Bergen Tak AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bytte av tak, terrassebord og håndløpere i regi av borettslaget. Oppgradering og maling av fasade, også i regi av borettslaget.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn

Star elektro, Monsen Elektro, Service Elektrikeren, Rørhab, VVS Bergen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Varmekabler og trukket nye ledninger på bad, ny kurs og nye kontakter på kjøkken 2013 og 14 (opplysningene kommer fra tidligere eier). VVS Bergen installerte balansert ventilasjon i regi av borettslaget i 2020. Rehabilitering av rør i regi av borettslaget utført av Rørhab i 2020. Downlights bad installert av Service Elektrikeren i 2020. Ny komfyrkontakt og komfyrvakt installert av Monsen Elektro i 2024.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar Fra tidligere eier og i forbindelse med installasjon av spotter.

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

Nei Ja Kommentar Utført el-kontroll av Monsen Elektro i 2024 for å sikre dokumentasjon på el. Alle avvik som måtte rettes ble rettet i 2024. Rapport fra el-kontroll er vedlagt.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar Eies og driftes av borettslaget.

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

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar Klesskap på soverom står for nærme pipe og må flyttes i henhold til tilsynsrapporten fra brannvesenet.

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar Rottefeller er installert rundt byggene

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

Nei Ja Kommentar Observert av tidligere eier. Satt ut limfeller på bad og loft i 2019, men ikke observert selv.

TILLEGGSKOMMENTAR

Mye vedlikeholdsarbeid er gjennomført av borettslaget og ytterligere dokumentasjon kan søkes der.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Ekstraordinært årsmøte 2023

Øvre Dalen Borettslag I

Digitalt årsmøte avholdes 25. januar - 28. januar 2023

Velkommen til årsmøte i Øvre Dalen Borettslag I

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. januar kl. 12:00 og lukker 28. januar kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6198>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Rehabilitering av tak

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvre Dalen Borettslag I

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Lin Stokke og Kristian Bårtvedt er valgt.

Sak 3

Rehabilitering av tak

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak oppe til avstemning på ekstraordinær generalforsamling i Øvre dalen borettslag 1, 25.-28. januar 2023:

I tråd med anbefalingene fra tilstandsrapport utarbeidet av Sweco i 2018 har styret nå innhentet tilbud på rehabilitering av tak, balkonger og fasade. **Tilstandsrapporten ligger vedlagt**

Låneopptak opp til et tak på ca kr 8.500.000,- for finansiering av rehabilitering av alle tak, balkonger og fasader på borettslagets fire bygninger.

Innstilt til å utføre arbeidet er Bergen Tak AS i samarbeid med AOG Bygg AS.

Det er viktig at dere leser igjennom vedlegget som heter Bakgrunn for rehabiliteringsprosjektet før dere stemmer. (For de som er interessert ligger også

vedlagt tilbuds papirer fra de innstilte entreprenørene og fra deres konkurrenter fra anbudsrunden, i tillegg til Swecos tilstandsrapport fra 2018 som omtaler behovet for den aktuelle rehabiliteringen). Dersom dere har spørsmål eller synspunkter ønsker vi at dere kontakter styret i løpet at tiden generalforsamlingen er åpen, enten ved å kommentere i møtet, på Vibbo eller på telefon. Kontakt da gjerne styremedlem Bendik Mildestveit, som har hatt hånd om anbudsrunden, men øvrige styremedlemmer vil også kunne svare på spørsmål ila. disse dagene.

Man stemmer **For/Imot** forslaget.

Styrets innstilling

Styret ønsker på bakgrunn av Swecos tilstandsrapport fra 2018 å ta opp lån for borettslaget og inngår avtale med Bergen tak og deres samarbeidspartner AOG Bygg AS for å utføre høyst nødvendig rehabiliteringsprosjekt av tak, fasader og balkonger på borettslagets fire bygninger.

Styret er enig med tilstandsrapporten fra Sweco og mener dette arbeidet er høyst nødvendig å utføre, og **ytterlige utsettelse vil kunne risikere verdiforringelse av bygningsmassen.**

Dette prosjektet har allerede vært utsatt og vi kan ikke utsette det mer, noe annet mener vi vil være uforsvarlig.

(Les mer i vedlagt dokument "Bakgrunn for rehabiliteringsprosjektet).

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å gjennomføre rehabiliteringen som beskrevet. Totalpris er vanskelig å si eksakt men låneopptak har et tak på ca 8.500.000,- Noe som vil gi en økning i felleskostnadene på ca 660kr - 985 kr per måned.

Vedlegg

1. Bakgrunn for rehabiliteringsprosjektet.pdf
 2. Oversikt for sammenligning av priser.pdf
 3. Tilstandsrapport fra Sweco.pdf
 4. Bergen Tak.pdf
 5. Aspenes.pdf
 6. Slettmo.pdf
-

Bakgrunn for rehabiliteringsprosjektet

I tråd med anbefalingene fra tilstandsrapport utarbeidet av Sweco i 2018 har styret nå innhentet tilbud på rehabilitering av tak, balkonger og fasade. Tilstandsrapporten ligger vedlagt her.

Taket er fra byggeåret, 1957, det har vært overmodent for utskiftning i lengre tid, og er hovedgrunnen til at vi nå setter igang rehabilitering. Dette er nødvendig vedlikehold, og ytterligere utsettelse gir risiko for verdiforringelse av bygningsmassen. Det var planlagt rehabilitering av tak i 2017, men dette ble utsatt etter Swecos gjennomgang, siden behovet for utbedring av rør og inneklime var større. Nå er disse tingene utbedret, og tak er igjen på toppen av prioriteringslisten.

Balkongene som ble installert for litt over 20 år siden har flere svakheter i måten de er konstruert på. Dette gjelder først og fremst systemet for avrenning av regnvann. Mye av vannet lekker / spruter på murveggen, som tar skade av dette ved at fukt trenger inn gjennom pussene og får stålbjelkene som ligger inne i muren over vinduene til å ruste. Når de ruste ekspanderer de, og muren sprekker opp. Dette kan sees i form av langsgående sprekker over stuevinduene på utsiden av en rekke leiligheter idag, og hos flere av disse har sprekken ført til vann trenger helt inn i stuen, og reparasjon av slikt koster en del. Det er derfor nødvendig å utbedre avrenningsystemet fra balkongene.

Et annet problem med balkongene er balkonggulvene. Dagens design er svært upraktisk med tanke på rengjøring under gulvet og for vedlikehold av gulvet. Inndelingen i kun to lemmes gjør det svært tungt å løfte opp lemmene, og krever at en flytter det aller meste av møbelmang inn i stuen. I 3. etasje er gulvet ikke mulig å åpne i det hele tatt grunnet vannbordet som låser det til balkongen. Det er også mange leiligheter som har råtne balkonggulv.

Rehabilitering av balkongene er gunstig å gjøre samtidig med taket, siden stillaset uansett er på plass og vi sparer kostnad eget stillas eller lift til dette arbeidet. Rehabilitering av balkongene kunne vært mulig uten stillas, men stillaset gir den fordel at håndverkerne kommer til alt de trenger fra utsiden, og vi slipper dermed å måtte gi dem tilgang til leilighetene.

Fasaden har ikke vært malt på svært lenge, og maling flasser av flere steder. Det er også en rekke steder med sprekkdannelse over stuevinduene som må repareres for å hindre vanninntrengning. Behovet for maling er ikke like akutt som det øvrige, men da en betydelig del av kostnaden forbundet med dette går til stillas er det veldig gunstig å få dette utført i samband med tak rehabilitering siden vi da kan bruke samme stillas.

Anbudsrunder

Vi har valgt å starte med blokken innerst i gaten (oppgang G og H), da taket her er i dårligst stand, og behovet for rehabilitering er størst. Vi har funnet det mest hensiktsmessig å legge ut anbud på denne blokken alene, med opsjon på de resterende tre blokkene. Kontraktinngåelse vil altså forutsette en intensjonsavtale om å gå videre med de neste tre blokkene fortløpende til samme eller indeksjustert pris dersom prosjektet lar seg gjennomføre som planlagt og vi er fornøyde med arbeidet.

Vi valgte ut fire firma som vi har bedt om tilbud fra: Robert Slettmo AS, Byggmester Aspenes, Bergen Tak AS og Byggmester Jermund Godøy. Sistnevnte meldte imidlertid avbud, og vi står igjen med 3 kandidater. Bergen Tak har vi hatt et samarbeid med over tid, med en rekke mindre reparasjoner, og vi har gode erfaringer med dem. Robert Slettmo utførte tak rehabilitering hos vårt nabo-borettslag i Conrad Mohrs veg 34, og de har gode skussmål derfra. Byggmester Aspenes har vi funnet frem til via bekjente som har vært fornøyde med arbeid utført på deres boliger. De ulike tilbudene ligger vedlagt. I tillegg finner dere et oversikts dokument for lettere sammenligning av tilbudene. Her har vi justert tilbudene litt i forhold til kontraktssummene i tilbuds papirene. Dette har vi gjort for å korrigere for elementer som noen tilbyderne utelot i tilbudene, men som de har gitt

skriftlige tilbud på i etterkant. Dette gjelder pipevifter for to av tilbyderne. Vi har også trukket fra kostnad for 8 luftehatter fra den tredje tilbyderen som hadde lagt inn for mange i sitt tilbud. Dette er også avklart skriftlig med denne. I tillegg til disse justeringene har vi lagt til kostnaden til 8 H-bjelker i hvert tilbud. Dette er de nevnte stålbjelkene over vinduene som vil måtte repareres / byttes ut på noen leiligheter. Vi vet ikke nøyaktig antall før stillaset er oppe og veggen kan granskes på nært hold, og har derfor bedt om stykkpris på disse. Da stykkprisen vi har fått tilbudt varierer en del, har vi lagt inn 8 stykk i sammenligningen for å gjøre den mest mulig realistisk.

Etter drøfting i styret og med fagkyndige bekjente har vi innstilt Bergen Tak AS til oppdraget. Det er altså dette tilbudet som er oppe til avstemning. Det er likevel åpent for innspill fra alle andelseiere, og dersom det fremkommer tungtveiende grunner til å velge annerledes i løpet av denne generalforsamlingen vil vi kunne lage en ny innstilling.

Innstillingen er gjort på grunnlag av tildels pris og tildels tillit til Bergen Tak AS basert på samarbeid over flere år med mindre reparasjoner og utbedringer. De har gjort upåklagelig arbeid og gitt utmerket service så langt. De kjenner bygningene godt allerede, inkludert problemet med avrenning fra balkongene. Dette er den delen av oppdraget som det er størst usikkerhet knyttet til siden det ikke er noen fasit på hva som blir den beste løsningen. Vi er derfor avhengig av at de som gjør denne dele av jobben har riktig kompetanse og forståelse for vårt behov. Her føler vi oss mest trygg på Bergen Tak AS takket være vår erfaring med dem, og takket være at de har valgt samarbeidspartner (AOG Bygg AS), som har gjort utbedringer på denne typen balkonger før. Vi har også klart å forhandle ned prisen på Bergen Tak AS slik at avstanden til det billigste alternativet, Byggmester Aspenes, nå er svært liten.

Byggmester Aspenes vurderer vi også som en god kandidat, og om prisen skulle avgjøre alene ville dette være vinneren. Da vi ikke kjenner dem like godt og prisforskjellen er minimal velger vi ikke disse som vårt førstevalg.

Robert Slettmo AS regner vi som minst aktuell siden deres tilbud ligger langt over de øvrige kandidatene.

Finansiering

Prosjektet finansieres delvis med oppsparte midler (kr 1.000.000) og delvis med lån. Størrelsen på lånet vil avhenge av hvor mye prosjektet vil koste i sin helhet og dette kan ikke sies sikkert før det starter. Dersom det ikke kommer til noen ekstraarbeider og det ikke tilkommer noen indeksjustering i løpet av prosjektet blir totalkostnaden på kr $1.608.876 \times 4 =$ kr. 6.723.504,- Lånet vi i så fall komme på ca 5.7 millioner. Dette er imidlertid urealistisk, da ekstrakostnader alltid tilkommer. Dersom vi regner inn et høyt anslag for ekstrakostnader på 15 % av kontraktssummen ender vi på en totalkostnad på kr $6.723.504 \times 1,15 = 7.732.029,60$, og lånet ville da komme på 6,7 millioner. Hvis vi i tillegg regner inn et høyt anslag på prisstigning på 7 % for hele prosjektet (økning i byggekostnader fra 2021-22 lå på 6,3% ifølge SSB), blir totalkostnaden 8.273.271,67. Lånet vil i så fall komme på ca 7,3 millioner. For å være sikre på å kunne betale dersom utgiftene skulle bli enda høyere enn dette høye anslaget, foreslår vi et tak for lånet til dette prosjektet på 8,5 millioner, med en nedbetalingstid på 25 år, og det er lån opp til dette taket som er oppe til avstemning i denne ekstraordinære generalforsamlingen.

Betydning for fellesutgiftene

Hvor stor økning i fellesutgiftene lånet medfører er avhengig av hvor stort lånet har blitt når arbeidet er fullført, og det vil avhenge av renten. I eksemplene som følger har vi lagt inn en rente på 4,5%. Vi har idag en rente på eksisterende lån i Handelsbanken på 3,75%, og fått lovnader om at økning av lån i den størrelsesorden vi trenger ikke vil påvirke rentebetingelsene. Prognosene for videre økning av styringsrenten er to ytterligere økninger før den forventes å stoppe opp eller gå

nedover igjen. Derfor regner vi 4,5 % som et realistisk anslag.

Altså:

1. I det laveste (ikke realistiske) anslaget, der lånet ville komme på 5,7 millioner, ville økningen i fellesutgifter komme på ca kr 660,- per leilighet per måned.
2. I anslaget der det tilkommer 15% ekstrautgifter, men ingen indeksjustering av priser, der lånet ville komme på 6,7 millioner, ville økningen i fellesutgifter komme på ca kr 780,- per leilighet per måned.
3. I anslaget der det tilkommer både 15% ekstrautgifter, og 7% prisøkning, dr lånet ville komme på 7,3 millioner, ville økningen i felleskostnadene komme på ca. kr 845,- per måned.
4. Dersom vi skulle låne helt til det foreslåtte lånetaket på 8,5 millioner ville økningen i felleskostnadene komme på kr 985,- per leilighet per måned.

Da anslagene for ekstrautgifter her er høye, er vår forventning at lånet vil komme på i underkant av 7 millioner, og en økning i fellesutgiftene på ca kr 800. Sikre kan vi ikke være, derav et tak som ligger 1,5 millioner høyere.

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

Oversikt / sam

(alle priser e

Hovedtrepenør/ Tak	Robert Slettmo AS		By
Fasade	Mur og maling: Fasade teknikk AS		Mur: Mal
Balkonger	Beslag og balkonger AS		
Tak materiell+arbeid+ri gg og drift.:	(3 pipevifter er lagt til sum i opprinnelig tilbud, totalt kr 114.900,-)	kr 1.230.240,-	(3 pipevif til sum i opprinneli totalt kr 2
Total fasade+ stillas+balkonger		kr 1.067.675,-	(rustfjerni H-bjelker sum i opp tilbud, tot 88.000,-)
Total tak+fasade(inkl 8 H- bjelker)+stillas+ balkonger.		<u>kr 2.297.915,-</u>	
H-bjelker per stykk	(8 inngår i opprinnelig tilbud. Prisen per stk.er dersom tallet overstiger 8)	7.396,- (rustfjerning)	(ingen inn opprinneli

Sammenligning

(inkl. mva.)

Byggmester Aspenes		Bergen Tak AS	
Bergen Mursenter, Maler: Byggmester JC Andreassen.		Mur og maling: AOG Bygg AS	
Byggmester Aspenes		AOG Bygg AS	
ter er lagt	kr 708.680,-	(8 pipehatter er trukket fra opprinnelig tilbud, totalt -kr 42.000)	kr 921.149,75
ig tilbud, (6.400,-)			
ng av 8 er lagt til rinnelig alt kr.	kr 922.689,-	(utskiftning av 8 H-bjelker er lagt til sum i opprinnelig tilbud, totalt kr. 160.000,-)	kr 759.726,-
	<u>kr 1.631.369,-</u>		<u>kr 1.680.876,-</u>
ngår i ig tilbud)	kr 11.000 (rustfjerning)	(ingen inngår i opprinnelig tilbud)	kr 20.000 (utskiftning)

RAPPORT

TILSTANDSRAPPORT – RØR, VENTILASJON,
FASADE OG TAK

10205386

ØVRE DALEN BORETTSLAG

Conrad Mohrsvei 34 A-H, Minde

Sweco
Fantoftvegen 14P
NO-5072 Bergen,
Telefon +47 55 27 50 00
www.sweco.no

Sweco Norge AS
Org.nr: 967032271
Hovedkontor: Oslo



ØVRE DALEN BORETTSLAG

SWECO NORGE AS

09.05.2018

2 (28)

RAPPORT
FEIL! DET ER INGEN TEKST MED DEN ANGITTE STILEN I DOKUMENTET.
FEIL! DET ER INGEN TEKST MED DEN ANGITTE STILEN I DOKUMENTET.

Innholdsfortegnelse

1 Innledning	4
1.1 Formål.....	5
1.2 Arbeidsomfang og metode.....	5
1.3 Befaring.....	5
2 Generell informasjon om sanitæranlegg i eldre bebyggelse	6
2.1 Vann og avløpsrør i bygg.....	6
3 Teknisk beskrivelse av Øvre dalen borettslag	10
3.1 Status, historikk og tidligere gjennomførte vedlikeholdstiltak - generelt.....	10
3.1.1 Tak.....	10
3.1.2 Mur/fasade.....	10
3.1.3 Røranlegg, vannledninger og avløp.....	10
3.1.4 Ventilasjon.....	10
4 Tilstandsvurdering	11
4.1 Oppsummering.....	11
4.1.1 Tak.....	11
4.1.2 Fasader.....	11
4.1.3 Røranlegg.....	11
4.1.4 Ventilasjon.....	11
4.2 Rehabilitering av bad.....	11
5 Aktuelle tiltak	13
5.1.1 Byggningsmessige tiltak – tak.....	13
5.1.2 Byggningsmessige tiltak – mur/fasade.....	15
5.1.3 Røranlegg, vannledninger og avløp.....	18
5.1.4 Ventilasjon.....	20
6 Kostnadsvurderinger foreslåtte tiltak	22
6.1 Tak 24.....	24
6.2 Fasade.....	24
6.3 Utskifting av rør og rørfornyning spillvann	24
6.4 Ventilasjon.....	24
6.5 Kostnader foreslåtte tiltak.....	26
7 Anbefalt utførelse av oppussing bad	27
8 Fremdrift prosjektering og oppfølging	27

Oppdragsinformasjon

Prosjektnavn:	Øvre dalen borettslag
Byggear:	1956-57
Type bygg:	4 Lavblokker
Antall enheter:	48 leiligheter

Rapport er utført av:

Fag	Navn	Sign
Rapport/VVS	Helge Bertelsen	
VVS	Øystein Rossbach	
Bygg/tak	Geirmund Kvamme	
Bygg/fasade	Lars Mortensen	

1 Innledning

Øvre dalen borettslag ble bygget fra 1956-57, og består av totalt 48 leiligheter fordelt på 4 lavblokker.

Formålet med rapporten er å gi et grunnlag for borettslagets styre til å vurdere vedlikeholdstiltak som er påkrevd i et borettslag som er passert 60 år. Noe utbedringer og tiltak er utført, men det er behov for en hovedplan for oppjustering og vedlikehold av borettslagets bygningsmasse og tekniske anlegg som rør og ventilasjon i byggene.

De hovedtiltak som er vurdert er følgende:

1. Tak – utskifting av tak
2. Fasader – utbedring av sprekke dannelse i murfasade rundt vinduer
3. Rørfornyng - vann- og avløpsledninger.
4. Ventilasjon – tiltak for å bedre luftutskifting i leilighetene

Denne rapporten er en overordnet vurdering av tilstand på tak, murfasade og byggenes sanitæranlegg og ventilasjon. Rapport skal avdekke bygningsmessig slitasje, samt slitasje og tilstand på røranlegg og ventilasjon. Det skal vurderes nødvendig tiltak for utbedring i en prioritert rekkefølge.

Som tillegg er det også belyst situasjonen for beboere som ønsker å pusse opp bad. Det er utarbeidet tegninger og mal for hvordan oppussing av bad skal utføres, slik at dette best mulig kan tilpasses fremtidig utskifting – og rehabilitering av røranlegg.

4 (26)

RAPPORT
ØVRE DALENE BORETTSLAG

Rapporten er bestilt av styret i Øvre dalen borettslag v/styremedlem Kristian Baartvedt den 10.04.2018 og er utarbeidet av Sweco Norge AS.

1.1 Formål

Formålet med denne rapporten er å synliggjøre tilstandsgraden av det bygningstekniske og eksisterende sanitær og ventilasjonsanlegg. Rapporten skal videre vise til konkrete tiltak for utbedringer og modernisering av anlegget for å forebygge fremtidige lekkasjer og skader i leiligheter og på bygningsmasse.

Hovedplan skal gi en oversikt over anbefalte tiltak i prioritert rekkefølge, samt kostnadskalkyle for de foreslåtte tiltak.

Sweco har laget et budsjett for utførelse av tiltak, og på bakgrunn av konklusjon og kalkyle i denne rapporten, skal styret ved Øvre dalen borettslag ha et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag for en videre prosess.

Likeledes er det lagt grunnlag på løsning for hvordan beboere som ønsker å pusse opp bad skal utføre dette for fremtidig utskifting av røranlegg.

1.2 Arbeidsomfang og metode

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet kun på grunnlag av visuell inspeksjon, opplysninger og historikk ifølge Kristian Baartvedt. Det er veldig begrenset tegningsunderlag, både bygningsmessig og teknisk.

Det er utført 3 møter/befaringer med Baartvedt, for kartlegging av arbeidsomfang.

Det er gjennomført befaringer i leiligheter, på loft og i kjeller, og utvendig for vurdering av fasader. Visuell befaring, sammen med alder og historikk/info fra Baartvedt, gir et godt grunnlag for å kunne danne seg et bilde av anleggets tilstand og et godt verktøy for å utarbeide en tiltaksplan.

1.3 Befaring

Befaringstidspunkt: 13.04.2017, 16.04.2018, 24.04.2018.

Tilstede:	Helge Bertelsen	Sweco Norge
	Øystein Rossbach	Sweco Norge
	Lars Mortensen	Sweco Norge
	Geirmund Kvamme	Sweco Norge
	Kristian Baartvedt	Øvre dalen borettslag

2 Generell informasjon om sanitæranlegg i eldre bebyggelse

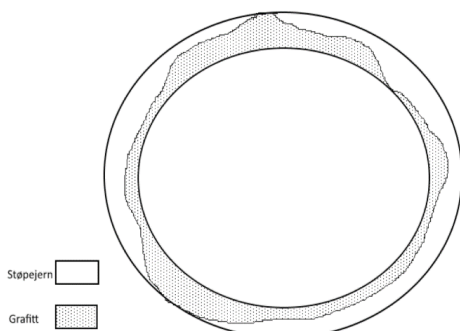
2.1 Vann og avløpsrør i bygg

Vann og avløpsrør utgjør det vi kan kalle for 'blodårene' i bygget, men blir dessverre ofte glemt når det planlegges oppgraderinger til fordel for nye fasader og balkonger. Dette er en av bygningsdelene som kan utgjøre størst risiko for skader innvendig i byggene over tid.

Vannlekkasjer fra gamle vann og avløpsrør er velkjente problemer i eldre bygg, og behovet for oppgradering og modernisering av sanitæranlegget er langt på overtid hos mange huseiere og boliglag. Forsikringsselskapene har begynt å sette foten ned i mange tilfeller fordi man karakteriserer skadene som konsekvens av manglende vedlikehold, og ikke som akutt oppståtte skader på anlegget. Man risikerer altså at man ikke lenger er dekket mot denne typer skader.

Gamle avløpsrør av støpejern er ofte svært gjengrodd og skadet av rust, og utgjør en stor risiko for vannskader ved brudd. Ofte er rørene i så dårlig forfatning at det bare er noen millimeter med rørgods igjen. Røret kan se helt og fint ut på utsiden, mens aldringsprosessen og problemene bokstavelig talt hoper seg opp på innsiden av røret i form av grafittisering av støpejernet og avleiringer i rørveggene som reduserer tverrsnittet av røret så betydelig at man får problemer med tilbakeslag i sluk og toaletter.

Plastrør av typen PVC og ABS som ble mye brukt på 70 tallet er kjent for å sprekke på grunn av materialtretthet, fordi røret ikke tåler påkjenninger ved utvidelse/sammentrekning ved oppvarming og avkjøling. Dette er spesielt utsatt på anlegg hvor denne type rør er innstøpt i etasjeskiller eller vegg. Man kan si at denne typen rør ikke var spesielt egnet for det formål det ble benyttet til, og det ser man konsekvensene av i dag i form av lekkasjer. Figuren og bilde under viser hvordan grafittiseringsprosessen spiser seg gjennom rørene fra innsiden og ut. På bilde ser man også rustlaget som legger seg på innsiden av røret sammen med avleiringer fra spillvann.



Det er benyttet ulike typer materiale i vann og avløpsrør opp igjennom tidene, men frem til midten av 60-tallet var det kun støpejernsrør som ble benyttet på avløp, og kobberør og messing på vannledning og deler (kraner, t-rør etc.).

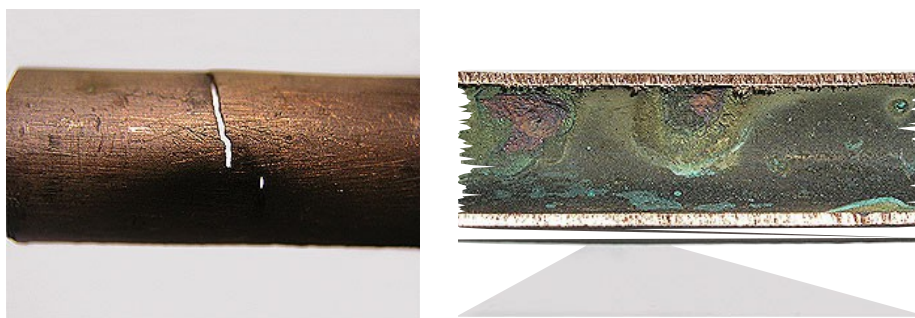
Rørtype	Bruksperiode
Sandstøpte støpejernsrør	Ca. 1880 - 1950
Sentrifugalstøpte støpejernsrør med muffe	Ca. 1930 - 1970
Muffeløse støpejernsrør (MA-rør)	Fra ca. 1970 -
PVC	Ca. 1965 - 1985
ABS	Ca. 1970 - 1985
PP	Fra ca. 1980

Tabell 1 Oversikt over rørtype og bruksperiode.

Vannledning av kapillære kobberør har en anbefalt brukstid på 40 år, mens teoretisk levetid er ca 75år. Dette er igjen svært avhengig av bruksforhold. Det er spesielt varmtvannsrør hvor det er montert sirkulasjonsledning med pumpe at vi ser de største skadene på kobberør. Dette skyldes bl.a. høye hastigheter på vannet i røret som følge av feil rørdimensjon og pumpetrykk.

Det største problemet med gamle kobberør og messingdeler er korrosjon og tretthetsbrudd. Korrosjon kommer fra det latinske ordet *corrodere*, som betyr å gnage i stykker eller tære på. Vannkvalitet vil også være en påvirkende faktor når det kommer til levetid.

Figur 3 og 4 viser eksempler på tretthetsbrudd og innvendig groptæring i kobberør.



Messingdeler er ofte utsatt for spenningskorrosjon eller avsinking, som betyr at sinken i messingene forsvinner og gir en porøsitet som svekker komponentene.

Tabell 2 viser gjennomsnittlig levetid for innvendige avløpsrør. Tabellen er hentet fra SINTEF Byggforsk.
Bad og våtrom

Type avløpsrør	Teknisk levetid år	Anbefalt brukstid år	Kommentarer	Typiske årsaker til vannlekkasje
Støpejern, sandstøpte mufferer	25–100	50 ²⁾ 40 ³⁾	Ikke produsert etter 1950. Varierende godstykkelse	Kjøkkenavløp er mest utsatt for korrosjon (grafittisering). Lengre levetid på avløp fra bad enn kjøkken
Støpejern, sentrifugalstøpte MA-jern	25–100	50 ²⁾ 40 ³⁾	Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970	Kjøkkenavløp er mest utsatt for korrosjon (grafittisering). Lengre levetid på avløpsrør fra bad enn kjøkken. Porer og sprekker kan skyldes støpefeil.
Kobberrør	25–100	50	Ofte brukt fra utslagsvask fram til sluk eller vertikal avløpsstamme. Normal dimensjon 5/8". Ikke brukt etter ca. 1985	Groptæring
Rustfrie stålrør	25–100	50	Lite brukt, hovedsakelig i sykehus/institusjoner	
Plast, flerlags multirør	25–75	50		Temperaturvekslinger på innstøpte rør kan medføre sprekkdannelse.
PP	25–75	50		Temperaturvekslinger på innstøpte rør kan medføre sprekkdannelse.
PEH	25–75	50	Normalt prefabrikkert med sveiste skjøter	Temperaturvekslinger på innstøpte rør kan medføre sprekkdannelse.
PVC	25–50	30	PVC montert før 1975 bør skiftes ut ved rehabilitering.	Temperaturvekslinger på innstøpte rør kan medføre sprekkdannelse.
ABS	10–25	15	Problemer med ekspansjon. Ikke montert etter 1975	Temperaturvekslinger på innstøpte rør kan medføre sprekkdannelse.

Lov om bygningsvesenet av 1924 satte de første krav om vanntett gulv i bade- og vaskerom, men det var ikke før teknisk forskrift til plan og bygningsloven kom i 1997 (TEK97) at det ble krav om sluk og gulv med riktig fall, samt utskiftbare og vannskadesikre installasjoner.

Våtrom bygget etter dagens standard bygges i henhold til teknisk forskrift og våtromsnorm, som sier hvordan man kan bygge trygge baderom (våtrom).

Typisk i eldre bygg er vinylbelegg på gulv med oppbrett langs vegg. Det er i stor grad benyttet sluk uten klemring, slik at man ikke vil få en tilfredsstillende tetting mellom gulvbelegg og sluk.

Bruken er også endret, hvor man tidligere hadde badekar med brutt avløp direkte i sluk, som gjorde at man fikk minimalt med vannsøl på gulvet. Når man senere har fjernet badekar og satt inn dusjhjørne er det mange som dusjer direkte på gulvet, uten at det er tilstrekkelig tettesjikt som kan tåle en slik påkjenning med det resultat at man får fukt i betonggulv og fuktskader i tak i leiligheten under.

Vannskader – konsekvens og kostnad

Det oppstår skade på mellom 20 000 – 40 000 våtrom hvert år.

Vannskadestatistikk fra forsikringsselskapene viser at ca. 80 % av disse vannskadene skyldes lekkasje fra, eller brudd på rørinstallasjonen, det vil si vann- og avløpsrør, skjøter, armaturer og ventiler. Mesteparten av disse skyldes slitasje og bruk. De resterende ca. 20 % av vannskadene oppstår i forbindelse med løse installasjoner tilknyttet vann, for eksempel vaskemaskiner og oppvaskmaskiner, kjøleskap med isbit- og vanddispenser, automat for varm drikke og vannfilter i kjøkkenbenk.

Vannlekkasjer gjennom tettesjikt i våtrom dekkes vanligvis ikke av forsikringen og er derfor ikke med i vannskadestatistikken. Forsikring og vannskade statistikken indikerer en stadig økning i antallet vannlekkasjer. De vanligste årsakene er brudd på avløpsrør, brudd på vannrør, sluk i svak forfatning og utette gulv på bad og vaskerom.

3 Teknisk beskrivelse av Øvre dalen borettslag

Dette kapittelet omhandler spesifikt Øvre dalen borettslag

3.1 Status, historikk og tidligere gjennomførte vedlikeholdstiltak - generelt

Styrerepresentant Kristian Baartvedt opplyser at følgende tiltak er utført i senere tid.

3.1.1 Tak

Betongtakstein, sløyfer, lekter underlagspapp, renner og nedløp er generelt fra byggene ble oppført i 1956. Takene er punktvis utbedret etter hvert som lekkasjer er registrert. Takstein, lekter og underlagspapp på valm mot nord på blokk 34G er byttet i sin helhet en gang mellom 2005 og 2009. I tillegg ble det byttet en del takstein som ble ødelagt av stormen Nina.

På loft i blokk 34G og H er lufting av raft tett med byggsaum. Dette fører til at loftsrom er relativt tett. Loft benyttes til tørkeloft, og det er installert avfukter på taket for å fjerne fuktig luft på loftet. Tetting av luftingen ved raften er trolig utført av firma som har montert og drifter avfukter.

Det er tydelig merke av Stripet borebille i bjelker og rammeverk på loft. Deler av rammeverk er også delvis råtnet i forbindelse med tidligere vannlekkasjer, som er utbedret.

3.1.2 Mur/fasade

Stedvis utbedret mur som har sprukket opp over stuevindu, med påfølgende rustangrep på I-bjelke som spenner over vindu. Sprekk i mur er hugget opp og I-bjelke rustbehandlet, før mur er pusset igjen og malt. Dette er utført rundt 6-8 vinduer.

3.1.3 Røranlegg, vannledninger og avløp

Røranlegg er generelt fra byggene ble oppført i 1956.

Det har ifølge Baartvedt vært noen brudd på vannledninger. Det har også vært problemer i de fleste oppganger med oppstopping av avløpsledninger. Det kan uansett være fornuftig å gjennomføre videofilming av bunnledninger for å kartlegge status på bunnledninger, både med hensyn til oppstopping og lekkasje.

3.1.4 Ventilasjon

Bygget er utstyrt med ventiler på bad, gang og kjøkken, som føres opp over tak i egne kanaler. Mange har tettventilene i forbindelse med oppussing.

Eksisterende ventilasjon er mangelfull, og flere steder i tillegg tettventilene. Det er i blokk G og H kjerneboret gjennomgående hull i fasaden i hver leilighet, med ventiler inne og ute, for å få tilført friskluft til leilighetene.

Flere leiligheter har mørke felt/misfarge langs lister, som tyder på at det er kondens og muligheter for muggsopp.

I blokk H er det også montert inn 2 stk avfuktere på loft, for å fjerne fuktighet på loft i forbindelse med klestørking.

4 Tilstandsvurdering

4.1 Oppsummering

4.1.1 Tak

Byggene har nå passert 60 år, og anbefalt levetid for betong-takstein er 30 til 60 år. Hvor 30 år regnes som kort levetid og 60 år som lang levetid. Taksteinen bærer preg av å ha tjenestegjort i over 60 år, og er godt moden for utskifting.

4.1.2 Fasader

Likeledes har det vært, og er synlige sprekker i fasader, som bør utbedres før de utvikler seg videre. Dette gjelder i hovedsak rundt de store stuevindue, men en del mindre sprekker rundt vinduer på kjøkkensiden og kortfasadene er også registrert.

4.1.3 Røranlegg

Med røranlegg fra byggets opprinnelse, må det påregnes at rørnett er «på overtid» og moden for utskifting og utbedring

Rørnett, både vannledninger og spillvannsledninger har en generell anbefalt levetid på 50 år. Erfaringsmessig ser man at bunnledningene og avløp fra kjøkken som regel har størst slitasje pga mye bruk av såpemidler som tærer kraftig på stålrør.

Det har ifølge Baartvedt vært noen brudd på vannledninger. Det har også vært problemer i de fleste oppganger med oppstopping av avløpsledninger. Det kan uansett være fornuftig å gjennomføre videofilming av bunnledninger for å kartlegge status på bunnledninger, både med hensyn til oppstopping og lekkasje.

4.1.4 Ventilasjon

Ventilasjon har opprinnelig vært «oppdriftsanlegg». Mange har imidlertid tettet igjen ventiler, slik at luftutskifting i leilighetene er meget begrenset. Dette har ført til at det føles «tett» i leilighetene, og noen har laget en gjennomføring i fasade med lufteventil på innside og utside for å få tilført friskluft.

I tillegg vurderes ventilasjon/avfukting i kjeller for å fjerne fuktighet og «kjellerlukt»

4.2 Rehabilitering av bad

Det anbefales at borettslaget går ut med retningslinjer for hvordan bad skal rehabiliteres med hensyn på nytt rørnett og rør i rør-skap. Kostnader med oppussing av bad er stor –

og det er viktig at en slik oppussing utføres «riktig» i henhold til våtromsnormen, slik at de slipper å rive ned nyoppusset bad.

Det utarbeides tegninger som viser hvordan ny rørføring med rør i rør og fordelerskap kan/skal utføres, og rørføring legges skjult i vegg.

Med nevnte retningslinjer kan det rørfornyes avløpsrør, skifte stigere for vannledning, og legge inn rør i rør-skap og legge til rette for fremtidig rørfornyning på kjøkken og bad. Dette kan gjøres uten at det griper inn i baderomsløsningen. Dette vil spare borettslaget for betydelige felleskostnader på bad. Nå blir det beboer selv som kan velge når og hvordan de ønsker å utføre oppussing av baderom.

5 Aktuelle tiltak

5.1.1 Byggningsmessige tiltak – tak

Taksteinen har passert forventet *lang* levetid, og det anbefales at alle tak byttes innen en 3-5 års periode. Eksisterende takstein, lekter og undertakspapp, samt renner, nedløp og annet tilbehør på tak fjernes. Taktro av rupanel kontrolleres for råte, og skiftes lokalt hvor dette skulle være tilfelle, typisk rundt gjennomføringer i tak, og andre steder hvor det tidligere har vært lekkasjer over tid. Taksperrer og utvesklingsbjelker kontrolleres også, og byttes ved behov, typisk rundt piper. Det er generelt god tilkomst på loft for å registrere alle steder hvor dette er tilfelle, og det kan således inkluderes i tilbud fra entreprenør ved prising. Når sperrer og taktro er kontrollert og utbedret legges ny undertakspapp, sløyfer og lekter av trykkimpregnert trevirke, og takstein. Nye renner, nedløp, beslag og snøfangere monteres, samt tetting rundt piper og ny inndekking, og luftehatter byttes. Det anbefales også å bytte takvinduene og tilslutningene rundt de når arbeider med tak utføres.

Hvor det er synlige lekkasjer på taket bør de utbedres lokalt, fortløpende til alle takene skiftes, dette for å begrense skadeomfang på underliggende konstruksjoner.

Taksperrere i bla. Blokk 34G/H er trolig angrepet av Stripet borebille, som er i antatt aktiv tilstand, da det ligger boremel på gulvet under mange taksperrer. Det kan evt. nærmere verifiseres om de er aktive ved å fjerne alt mel under noen sperrer, la det gå en tid, og registrere om det kommer nytt boremel på gulvet. Et skadedyrfirma bør kontaktes for å vurdere omfang og nødvendig strakstiltak dersom billene er i aktiv tilstand.

Loftene benyttes til tørking av klær, som tilfører mer fuktighet på loftene. Ved god ventilering trenger ikke denne ektrafukten være noe problem, men dersom ventileringen ikke fungerer godt nok, fører dette til høyere luftfuktighet som igjen gir gode vilkår for skadedyr som Stripet borebille. Det må derfor sikres god ventilering av loftsrommene slik at luftfuktigheten holdes på et minimum.

Stripet borebille angriper friskt trevirke, men krever at den relative luftfuktigheten er over 60-65%. Larvene har optimale forhold hvis den relativ luftfuktigheten konstant er over 85-90%. Under slike forhold kan de forårsake vesentlige skader.

Noen tiltak som kan vurderes for å stagnere angrep av skadedyr i takkonstruksjonen:

- 1.) Sikre at alle eksisterende luftinger langs raften er åpne.
- 2.) Montere luftehatter i møne, for å forbedre sirkulasjonen av luften på loftet
- 3.) Sikre at lufting bak, og over boder er ivaretatt. Dersom det i boder er stuet ting helt opp under taktroen hindrer dette luftsirkulasjon på loftet, og det vil ved evt. lekkasje fra tak potensielt gå lengre tid før taktroen tørker opp, som igjen gir økt fare for råteskader. Tiltak som kan vurderes er f-eks å bytte fra tette boder til nettingboder, evt. kan undersidene av taksperreren «kles» med netting, som

hindrer eiere å stue helt opp under taktroen. Det kan også informeres om dette til alle eiere, at det må være «luft» mellom gjenstander i boden og taktroen.

- 4.) Montere avfukter for å holde nede luftfuktigheten. Det anbefales å prøve ut punkt 1 – 3 først, for å se om det er tilstrekkelig, da avfukting ved hjelp av avfukter er dyrere og krever mye mer vedlikehold.
- 5.) Forby tørking av klær på loftet. Dette er ikke aktuelt med dagens tilstand i leilighetene, men kan kanskje være aktuelt på sikt dersom man får etablert ventilasjonsanlegg i hver leilighet, og det da blir lettere å tørke klær inne i hver leilighet.



Spor etter boremel fra Stripet boorebille i taksperrer



Tetting av lufting i raft med byggsaum

5.1.2 Bygningsmessige tiltak – mur/fasade

Tilstandsregistreringen av mur/fasade er utført som en grov registrering ved generelle visuelle observasjoner og enkelte stikkprøver ved kontroll av bom i fasader mellom puss og underlag. Stikkprøver er utført i plan 1 fra bakkenivå.

Maling på fasader fremstår med god vedheft mot underlag. Steder med fuktproblematikk i underlaget der malingen flasser bør utbedres. Årsak til fuktproblematikk kartlegges og utbedres. Uorganisk maling som flasser fjernes med mekanisk rengjøring. Ny maling påføres etter nødvendig forbehandling og uttørring av underlaget. Det bør anvendes samme type uorganiske maling som er anvendt på den øvrige fasaden.

Det ble ved stikkprøvekontroll ikke registrert bom som tilsier dårlig vedheft mellom puss og underlag. (se foreslåtte tiltak i pkt. B under dersom det ønskes en utfyllende registrering av puss og underlag). Steder der det forekommer bom bør utbedres lokalt ved fjerning av puss i bom-område. Ved utbedring må det sikres at underlag er tilstrekkelig uttørket og det må sikres god vedheft til underlag i forbindelse med påføring av nytt pusslag. Det må anvendes egnet mørtelprodukter og leverandørs utførelses anvisninger må etterfølges.

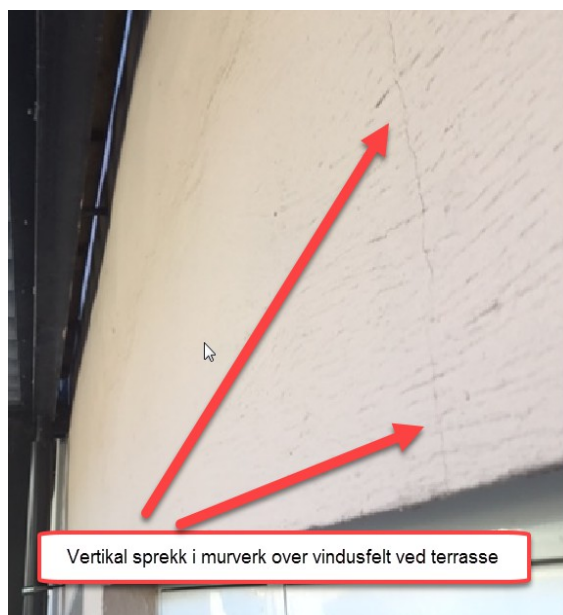
Generelt fremstår fasader som uproblematisk, med behov for enkelte utbedringer på følgende punkter under:

1. Der er registret en del småriss i selve pussoverflatene, generelt er det ikke visuelle tegn på fukt disse stedene som gjør det nødvendig med utbedrings tiltak. Steder der det er synlig fukt i forbindelse med riss eller andre forhold bør riss utbedres lokalt for ikke at fukt skal spre seg i underlaget og videre inn i konstruksjonen. Det bør benyttes samme fremgangsmåte som beskrevet ved utbedring av bom ovenfor.
2. Der det er sprekker over de store stuevinduer ved balkonger pga. korrosjon i I-bjelker anbefales det at disse rehabiliteres snarest mulig. Dette for å hindre skadeutvikling i fasadepuss med etterfølgende fuktproblematikk videre inn i konstruksjonen. Det antas at alle I-bjelkene etterhvert vil korrodere og få behov for rehabilitering. Det er lett tilkomst fra balkonger til å utbedre I-bjelkene og de kan uproblematisk rehabiliteres i takt med at de viser tydelig tegn på korrosjon som man har gjort det hittil.
Rehabilitering av I-bjelker skal utføres iht. leverandørs anvisninger for korrosjonsforbehandling og etterfølgende påføring av beskyttelse, samme gjelder etterfølgende pussarbeider som skal utføres med egnet puss-system fra godkjent leverandør.
3. En god del av vinduer på baksiden av byggene viser tydelige tegn på sprekkdannelser over og rundt vinduer. Disse bør rehabiliteres så snart det er mulig for å hindre skadeutvikling i fasadepuss med etterfølgende fuktproblematikk videre inn i konstruksjonen. For å redusere kostnader kan rehabilitering av vinduer med fordel utføres fra stillas som monteres i forbindelse med takarbeider. Steder der det pga. sprekker blir registrert fuktproblematikk bør utbedres umiddelbart.
Rehabilitering av I-bjelker skal utføres iht. leverandørs anvisninger for korrosjonsforbehandling og etterfølgende påføring av beskyttelse, samme gjelder

etterfølgende pussarbeider som skal utføres med egnet puss-system fra godkjent leverandør.

Noen tiltak som kan vurderes for utfyllende registrering av tilstand og fremtidig vedlikehold av fasader:

- A. For utfyllende registrering av pussens vedheft mot underlag kan det iverksettes en systematisk registrering av hele fasaden og samtidig kan også pussens overflatefasthet kontrolleres ved riping og skraping i overflaten for å avklare om overflatene har samme styrke i alle sjikt, eller om den er løs under en fast, ytre skorpe. Denne testen gir også indikasjon på om pussene er egnet til underlag for ny maling.
- B. For registrering av fukt i fasaden på steder med tydelige riss i pussoverflaten kan en fuktmåler benyttes for å undersøke fasaden for å finne områder med mye fukt. Utover steder med riss i puss kan også andre områder være spesielt utsatt som eksempelvis nederste del av fasade mot balkonggulv, gesimser, bak nedløpsrør, under sålbenker, og grunnmur.
- C. Beskyttelse av fasade ved balkong i bunn mot balkonggulv med beslag eller annen beskyttende løsning.
- D. Vedlikeholdelsesplan for fasader.
- E. Nedvasking og impregnering av fasader.



Vertikalt riss i Puss



Fukt i bunn fasade mot balkonggulv



Sprekk over stuevindu



Sprekk over kjøkkenvindu

5.1.3 Røranlegg, vannledninger og avløp

Avløpsrør er delvis støpt inn i vekker og dekker. Dette gjør det vanskelig å skifte, uten å rive ned en del av bygningsmessige vegger og tak. Det vil medføre omfattende kostnader for oppgradering av bad.

Det foreslås derfor å rørfornye eksisterende støpejernsrør (soil), med PVC-strømpe i alle avløp fra leiligheter og hovedstamme fra kjeller til loft. I tillegg bør det rørfornyes med strømpe ut til offentlig kum fra hver blokk.

Kaldt- og varmtvannsledninger foreslås å legges med nye stigere på innervegg på kjøkken, mellom kjøkken og bad. Det monteres «rør i rør-skap på toalett i hver leilighet, med nye ledninger ut til alt utstyr i kjøkken og på bad. Inntaket for vannledninger i skap, kv og vv, utstyres med stengeventiler i hver leilighet.

Det blir også montert waterguard (vannstopper) i kjøkkenskap i hver leilighet, pga faren for lekkasje fra vv-bereder..

Det er i dag en refusjonsavtale for alle som skifter sluk i forbindelse med oppussing av bad. I vårt forslag og kostnadskalkyle er det medtatt kostnader for å pigge opp og skifte hele sluket. Dette vil utføres på alle de bad som ikke er skiftet sluk.



Figur 1 Typisk eksempel på utdatert sluk i baderom, uten klemring mellom sluk og gulvbelegg.

Vann og avløp stengt i forbindelse med utskifting av rørnett

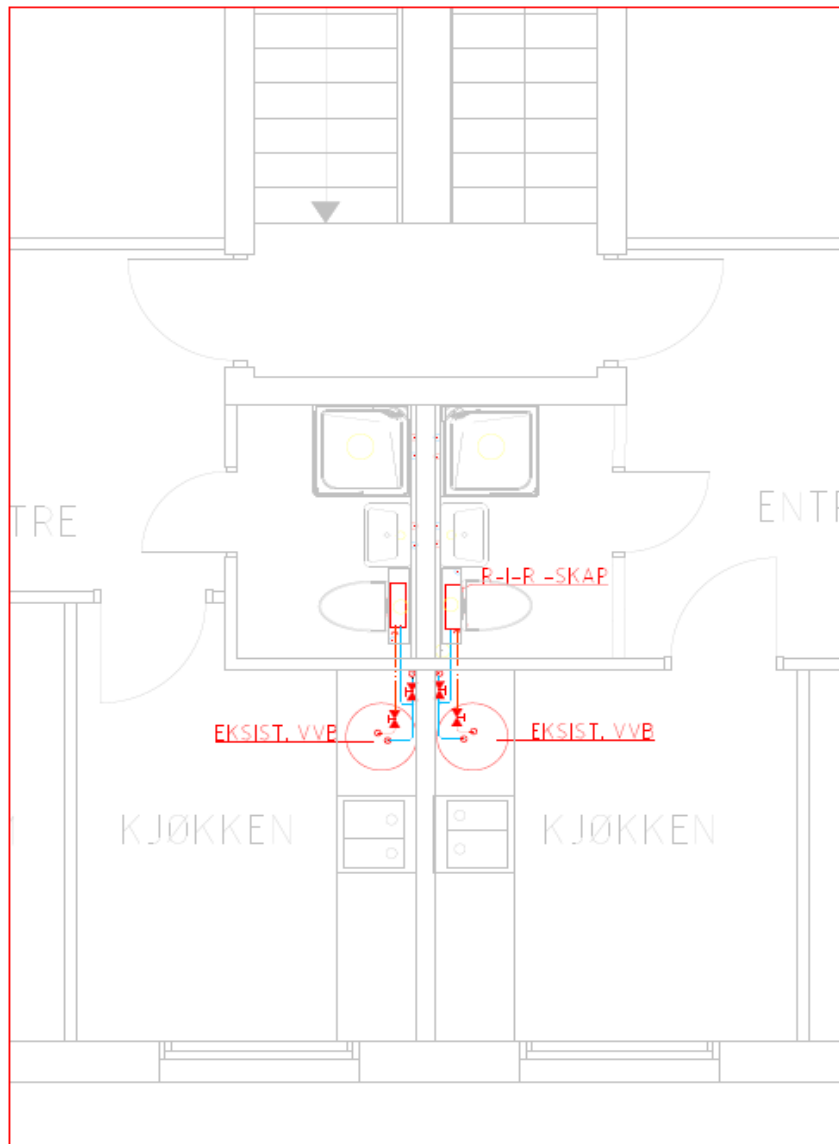
I forbindelse med utskifting av vannledninger og rørfornyng av avløp, må det påregnes 8-10 dager hvor det ikke er tilgang på vann/avløp i den oppgangen hvor arbeider pågår. Dette kan løses ved å sette opp toalett/dusjbrakke utenfor de leiligheter hvor det arbeides.



Eksisterende avløp og vannrør som er støpt inn på bad



Eksisterende avløp på bad fra leiligheten over
Forslag til ny rørføring og plassering av fordelerskap



Sentrale varmtvansberedere

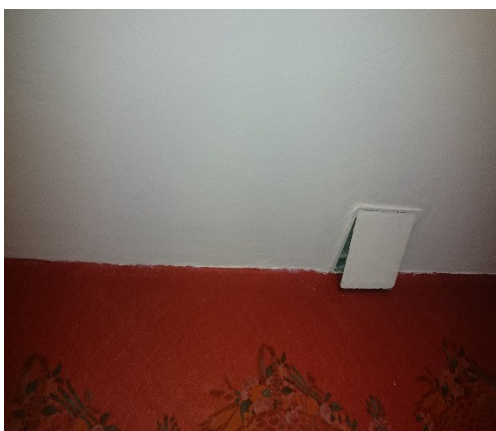
Det kan hvis ønskelig vurderes innmontering av sentrale varmtvansberedere i hvert bygg i kjeller. Dette vil frigjøre berederplass i kjøkkenbenk i hver leilighet, og eventuell lekkasje fra bereder i kjeller kan føres til sluk.

5.1.4 Ventilasjon

Eksisterende ventilasjon består av oppdriftsanlegg, som mange steder er satt ut av drift ved å stenge ventiler, tapetsere over ventiler etc.

20 (26)

RAPPORT
ØVRE DALENEN BORETTSLAG



Ventil i tak



Ventil tapetsert over

Det foreslås å montere inn individuelt luftbehandlingsaggregat i hver leilighet på kjøkken. Aggregat blir en del av avtrekkshette på kjøkken, og henter friskluft via kombinert luftinntak/avkast-ventil i fasade mot øst.

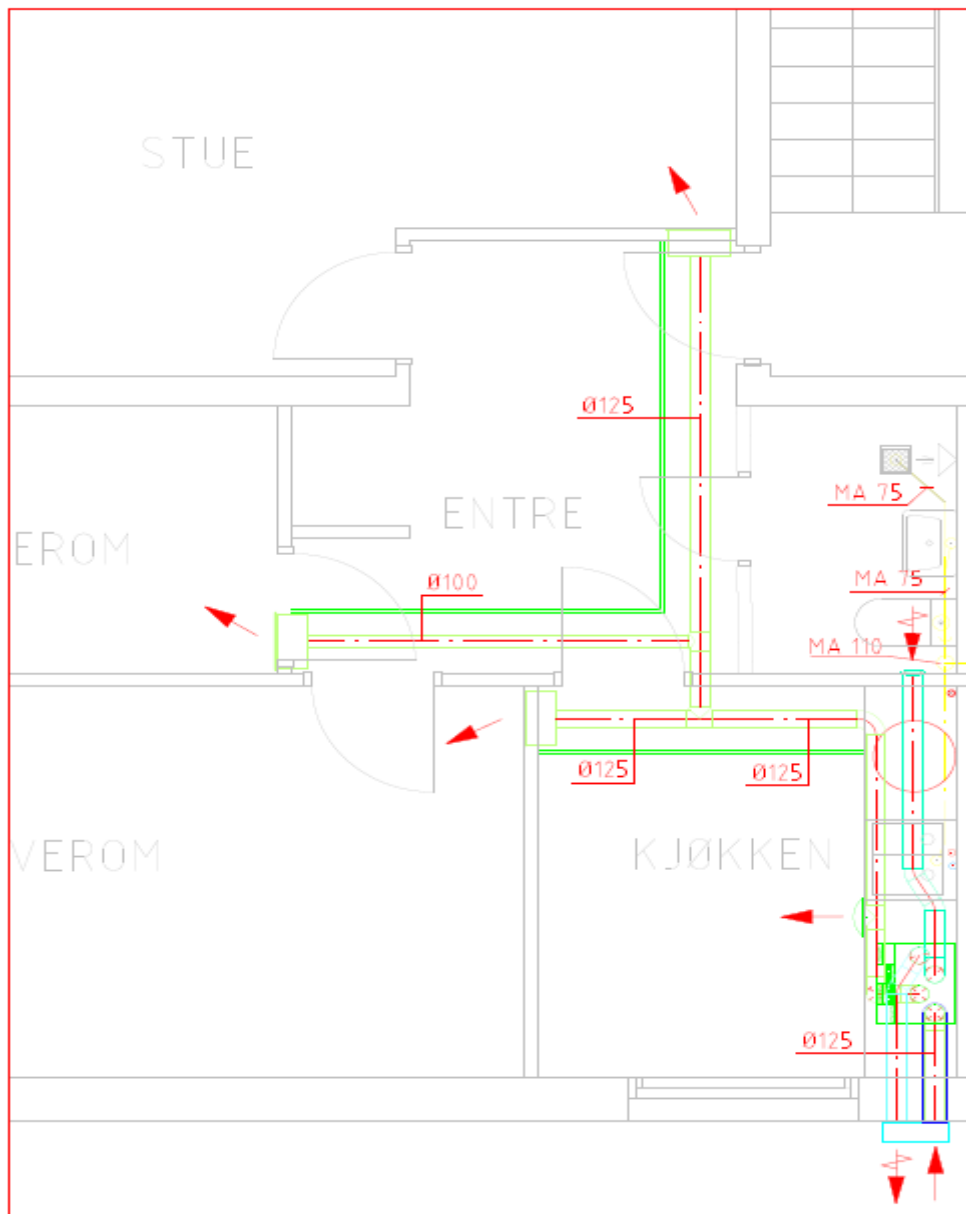
Det vil gi en kontrollert og komfortmessig forbedring av luftutskifting i leilighetene, i tillegg til å øke-tiltak ved å gjenvinne varme fra avkastluften. Dette vil gi en besparelse på oppvarmingskostnadene. I tillegg vil det bedre evakuering av matlukt, slik at ikke lukt spres så lett mellom leilighetene.

Friskluft tas inn og forvarmes i varmegjenvinner før den forsyner kjøkken, bad og stue med forvarmet friskluft (se tegning). Luft trekkes av i hovedsak på kjøkken og bad. Det kan kjøres forsert ventilasjon ved behov, f. eks ved matlaging eller dusjing – slik at matos og fuktig luft fra bad kan evakueres mer effektivt når det er aktuelt.

Kanalføringer til/fra aggregat kasses inn (som angitt på tegning) og males hvit.

I kjeller installeres avfukter i hvert bygg.

Foreslått plassering av ventilasjonsaggregat med kanalføringer



PRINSIPTEGNING VENTILASJONSANLEGG

6 Kostnadsvurderinger foreslåtte tiltak

Kostander for foreslåtte tiltak er vurdert utfra delvis innkomne tilbud på aktuelle tiltak, og enhetspriser/erfaringspriser.

22 (26)

RAPPORT
ØVRE DALENE BORETTSLAG

Tiltak for de bygningsmessige arbeider er angitt med hovedtiltak og noen midlertidige hastetiltak. Videre bør en del av fasadearbeid utføres i sammenheng med takarbeider, slik at stillaskostnader kan rasjonaliseres.

Kostnadene for rørarbeider er basert på at alle stammer for spillvann og vannledninger skiftes. Det forutsettes da at ledningsnett er lett tilgjengelig i alle etasjer og leiligheter.

For bunnledninger til utvendig kum er det forutsatt å benytte strømpe. Det vil si rørfornyning med epoxymettet strømpesoring i eksisterende rør.

Kostnadsoverslag er utarbeidet på grunnlag av erfaringstall fra lignende prosjekter med kostnadsjusterte enhetspriser, og ut i fra dette har vi kommet frem til en budsjettsum.

For å gi et helhetlig kostnadsbilde er det lagt inn budsjettsum, hvor det er medtatt komplett entreprisekostnad, inkluderer rigg og drift som er administrative kostnader ved prosjektet, rigging og avvikling av arbeider, drift av kontraktsarbeider, bygg renhold, SHA og dokumentasjon.

Kostnader for prosjektering og byggeleder er medtatt i egen post.

6.1 Tak

Pristilbud på nye tak mottatt fra Bergen Tak AS 19.04.2018 er kontrollert opp mot erfaringstall og priser i Norsk Prisbok for 2017, og funnet fornuftige. Det anbefales derfor at pristilbudet benyttes til videre arbeid for å danne seg et bilde over kommende vedlikeholdskostnader i borettslaget. Areal av tak er trolig noe høyere enn angitt i tilbudet, antatt ca 1750m², som vil gi noe høyere pris. Det må også påregnes noe tillegg som følge av råte i taktro og sperrer. Kalkylepris settes derfor til kr 3 100 000,- eks.mva.

6.2 Fasade

Dersom det skal fremkomme realistisk budsjett for rehabilitering av fasader må det foreligge en beslutning om ønsket tiltak. Ønskes det at hele fasaden males etter rehabiliteringen, ønskes det foretatt en utfyllende registrering av tilstanden osv.

Kalkyle strakstiltak på utbedring av sprekker.

1. Rehabilitering av sprekker og korrosjonsbehandling store stuevinduer.
Pr. stk. kr. 15. 000,00.
2. Rehabilitering av sprekker, korrosjonsbehandling vinduer på baksiden av byggene.
Eks. Stillaskostnad Pr. stk. kr. 7 500,00

Ovenstående tall er basert på tidligere gjennomførte prosjekter av samme art, og vil kunne anses som veiledende kostnadsoverslag.

6.3 Utskifting av rør og rørfornyning spillvann

Utskifting av vannledninger varmt- og kaldtvann fra vanninntak i kjeller og opp til øverste leilighet.
Vannledning føres opp i kjøkkenkrok mot bad, og føres inn i fordelerskap på bad.

6.4 Ventilasjon

Ventilasjon innbefatter innebygget aggregat i kjøkkenhette. Kanalføring som vist på tegning, og felles luftinntak/avkast i fasade mot øst.

Kalkyle innbefatter alle bygningsmessige arbeider som hulltaking i vegger/fasade, el-fremføring og innkassing av kanalføring.

Aggregat/kjøkkenhette må tilpasses eksisterende kjøkkenskap.

Det er medtatt enkel ventilasjon/avfuktning i alle kjellere.

Eksempel på innebygget luftbehandlingsaggregat i kjøkkenhette



6.5 Kostnader foreslåtte tiltak

6.1.1	Skifte tak	kr	3.100.000,-
6.1.2	Hastetiltak, lekkasje	kr	50.000,-
6.2	Utbedring fasade	kr	100.000,-
6.3	Utskifting av rør	kr	6.720.000,-
6.4	Balansert ventilasjon	kr	2.400.000,-
<u>Sum eks mva</u>		kr	<u>12.370.000,-</u>
Mva		kr	3.092.500,-
<u>Sum inkl mva</u>		kr	<u>15.462.500,-</u>

I tillegg må det avsettes kostnader for prosjektering/prisinnhenting, samt byggeledelse og oppfølging. Uforutsette kostnader, prisstigning over 5 år, samt byggeledelse/oppfølging bør også medtas i et helhetlig budsjett for å gi et totalt kostnadsbilde.

Budsjettsum for entreprisekostnader av foreslåtte rehab-tiltak av 48 leiligheter i Øvre dalen borettslag: kr 12.500.000,- eks. mva.

Entrepriskostnader:	kr. 12.500.000,-
Prosjektering:	kr. 360.000,-
Uforutsett (10% av entrepriskostnader)	kr 1.250.000,-
Byggeledelse/oppfølging	kr 600.000,-
LPS over 5 år	kr 650.000,-
<u>Sum eks mva</u>	<u>kr 15.360.000,-</u>
<u>Mva</u>	<u>kr 3.840.000,-</u>
<u>Mva Sum inkl mva</u>	<u>kr 19.200.000,-</u>

En totalpris for alle foreslåtte tiltak gir et kostnadsbilde over 5 år på cirka 19.000.000,-.

Dette gir en gjennomsnittspris pr leilighet på **kr 400.000,- inkl. mva.**

Merk at dette er kalkyler og budsjettpriser. Det må utarbeides massebeskrivelser for innhenting av priser i en anbudskonkurranse for å få reelle entreprisekostnader. Våre tall er likevel basert på tidligere gjennomførte prosjekter av samme art, og vil kunne anses som veiledende kostnadsoverslag.

7 Anbefalt utførelse av oppussing bad

I forbindelse med oppussing av bad, anbefales at styret går inn med en mal på hvordan dette skal utføres. Vedlagt tegninger på hvordan dette skal utføres i praksis.

Det er viktig at disse retningslinjene blir fulgt, slik at de som pusser opp bad utfører dette fagmessig og i henhold til «våtromsnormen». Da vil rørfornyning enkelt kun tilknyttes når dette blir aktuelt – uten at nyoppusset bad må rives helt eller delvis.

8 Fremdrift prosjektering og oppfølging

Basert på alder, befaringer, erfaringer med lignende bygg fra samme tidsperiode, og tilbakemeldinger fra borettslaget på kjente problemer, er det vår vurdering at styret bør starte opp forberedelse for å utføre nødvendig oppgradering og vedlikehold av nevnte bygningsmessige detaljer samt røranlegg og ventilasjon.

Arbeider med å prosjektere og planlegge utbedringer og rehabilitering bør starte relativt omgående, og planlegges å gjennomføres i løpet av en 5 årsperiode.

Det er foreslått en prioritert rekkefølge av tiltak.

I tillegg er det vist en anbefaling og planløsning på hvordan oppussing av bad skal gjennomføres. Dette bør ligge som en mal i borettslaget, og krav til at det gjennomføres i henhold til plan – eller tilsvarende løsning.

Prosjektering og oppfølging

Det anbefales at det engasjeres prosjekt/byggeledelse for oppfølging av prosjektet. Erfaringsmessig har det vært lite gunstig at personer fra styret eller andre i borettslaget selv skal styre slike omfattende prosesser. Slike rehab-prosjekter er omfattende og tidkrevende og krever inngående kjennskap til byggebransjens lover og regler, kontrakter og økonomioppfølging.

Vi har medtatt en stipulert kostnad for byggeledelse i prosjektet basert på erfaringer fra andre prosjekt. Byggeleder vil ha ansvar for oppfølging av økonomi og teknisk kontroll av arbeider. Byggherre kan selv velge omfang av oppfølging, men det er vår anbefaling, både faglig og økonomisk at egen byggeleder styrer prosjektet på vegne av byggherre

Detaljprosjektering med utarbeidelse av beskrivelse med masser og arbeidstegninger (inkl. Digitalisering av eksisterende tegningsgrunnlag) er beregnet å ta 8-10 uker.

Anbudskonkurranse

Anbudsprosess tar ca 6-8 uker fra utsendelse til kontraktsmøte.

I denne perioden skal det gjennomføres tilbudsbefering, evaluering av tilbud, avklaringsmøter med tilbydere, innstilling og kontraktsmøte.

Utførelse

Det anbefales at borettslaget starter hvor utbedring/oppgradering er mest påkrevd:

1. **Utbedre lekkasje fra tak**
2. **Utskifting/rørfornyning av avløpsledninger samt kaldt- og varmtvannsledninger**
3. **Montasje av ny ventilasjon**
4. **Skifte av tak**
5. **Utbedring sprekkdannelse rundt vinduer i fasade**

Arbeidene kan gjøres i prioriterte faser som vist i ovennevnte punkter.

Det kan vurderes om noen av tiltakene bør samkjøres med tanke på bruk og kostnader av stillaser.

Bergen Tak AS
Kjøkkelvikkbrekkene 20
5178 Loddefjord

E-post: ole@bergentak.no

Mobil: 970 09 800

Deres ref.: Ole Bratshaug

Vår ref.: Njaal Hegnes

BERGEN, 08.12.2022

Tilbud Conrad Mohrs Vei 34

Vi takker for deres forespørsel og tilbyr å utføre arbeid inklusiv materialer henhold til beskrivelse.

Murer:

- Sette opp stillas på bygget med not
- Spyle fasaden
- Male fasade
- Fjerne løs puss og riss på fasaden
- Mur og pussarbeider klar
- Reife inn beslag i murvegg og som går ned i renne under altaner 12 stk altaner

- Fjerne nåværende terrasse gulv og ligge nytt av type 28x120 impringnert.
Her vil vi fjerne de gamle terrassebordene og legge nye, og samtidig lage en løsning der hvor De to innerste bordene mot husvegg kan enkelt løftes opp for rengjøring av takrenne under Terrassene.

- Demontere og montere ny renne under altaner med riktig fall til nedløp
- Nytt nedløp som går kunn til altaner.

AOG Bygg AS
Midtunhaugen 13A
5224 NESTTUN

Fakturaadresse: AOG Bygg AS
Midtunhaugen 13A
5224 NESTTUN
Tlf. 55 30 69 00
Fax

Bankgiro: 6504.06.46900
E-post: post@aogbygg.no
fakturamottak@aogbygg.no
<http://www.aogbygg.no>
Org.nr.: 866761752

Forutsetninger

- Byggherre holder tilstrekkelig strøm og vann utak
- Arbeidene utføres innen normal arbeidstid
- Leie for stillas utover 30 dager er kr 300 pr døgn

Sum eks mva kr 687 781,-

+25% mva kr kr 171 945,-

Sum inkl mva kr 859 726,-

Tillegg til tilbudsumm:

- **Overdekning store stuevinduer pris pr stk kr 16 000,- eks mva**
- **Overdekning vinduer bakside bygg pris pr stk kr 8 000,- eks mva**

- Skifte ut H-bjelker der hvor overdekning er sprukket over vinduer
Her vil de gamle H – bjelkene bli meislet ut og fjernet, og det vil bli støpt nye overdekninger med Ny armering i.
Dette er en bedre løsning en å behandle de eksisterende H-bjelken.

desember 8, 2022

Vennlig hilsen

AOG BYGG AS

Njaal Hegnes

Prosjektleder

Mobil: 482 05 078

E-post: njaal.hegnes@aogbygg.no

Adresse: Midtunhaugen 13A, 5224 Nesttun

Faktura adresse: fakturamottak@aogbygg.no

www.aogbygg.no

desember 8, 2022

Tilbud takarbeider.

Tiltak:	Bolig
Tiltak type:	Nytt yttertak
Tiltakshaver:	
Gjelder:	Conrad Mohrsvei 34G-H

Basisvilkår

Omfang:	<p>Yttertak. Tilbudet omfatter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Montering og demontering av stillas for takarbeid. - Riving av takstein, lekter og undertakspapp. - Riving av takrenner, takfotbeslag og nedløp. - Fjerning og deponering av avfall. - Ny undertaksduk diffusjonsåpen, lekter og feder 36x48mm. - Benders candor palema Terracotta rød som takstein. - Nye takrenner, takfotbeslag og nedløp i sort aluminium utførelse komplett montert. Leveres fra Grøvik. - Wakaflex rundt nedre del av skorstein. - Inndekning av pipe og pipebunn er medtatt i sort aluminium. - Snøfanger er medtatt i tilbudet. - Mekanisk av trekk på skorsteiner 3 stk. Elektriker er ikke medtatt. Der hvor det er montert fra før trekkes bare antall mekanisk avtrekk ut fra pris.
Forutsetninger	<ul style="list-style-type: none"> - Tilbudet er basert på befaring eller konferanse med tiltakshaver. - Det må være egnet strømuttak tilgjengelig. - Maling og andre tekniske fag er ikke medregnet i vår pris. - Forbehold om råteskader og skjevheter. - Dagens priser og forbehold om prisstiging. - Eventuelle tilleggsarbeider utføres med kr 860 inkl mva og 10% påslag på underleverandører og våre netto innkjøpspriser.

Spesifikasjon:

post	tekst	enhet	antall	enhetspris	sum
1.	RIGG OG DRIFT				
1.1.	Rigg av utstyr, verktøy, transport, vekkjøring og rydding.	RS	1	29 000,00	29 000,00
1.2.	HMS og byggeledelse	RS	1	44 000,00	44 000,00
1.4.	Containerdrift, takstein og treverk	Stk	7	6 000,00	42 000,00
1.5.	Sum rigg og drift				115 000,00
2.	RIVING				
2.1.	Takstein	m2	403	45,00	18 135,00
2.2.	Lekter og undertakpapp	m2	403	17,50	7 052,50
2.3.	Renner og nedløp	lm	150	25,00	3 750,00
2.4.	Fjerne hetter	stk	4	120,00	480,00
2.5.	Sum riving				29 417,50
3.	UNDERTAK OG TEKKING				
3.1.	Diffusjonsåpen undertaksduk	m2	403	90,70	36 552,10
3.2.	Sløyfer og lekter 36x48mm imp.	m2	403	216,40	87 209,20
3.3.	Takstein	m2	403	398,00	160 394,00
3.4.	Mønestein og mønetetting	lm	57	520,00	29 640,00
3.6.	Sum undertak og tekking				313 795,30
4.	TILBEHØR				
4.1.	Takrenner/takfotbeslag komplett	lm	90	470,00	42 300,00
4.2.	Nedløp	lm	72	291,00	20 952,00
4.4.	Wakaflex rund nedre del av skorstein	stk	3	3 500,00	10 500,00
4.5.	Inndekning av pipe	stk	3	12 000,00	36 000,00
4.5.	Nye takvinduer fra velux	stk	3	13 200,00	39 600,00
4.6.	Luftehatt	stk	10	4 200,00	42 000,00
4.7.	Mekaniske avtrekk skorstein	stk	3	26 000,00	78 000,00
4.8.	Snøfanger med konsoll og gitter fra Lobas	lm	90	399,50	35 955,00
4.9.	Luftehatt for avfuktere	stk	2	3 500,00	7 000,00
4.10.	Sum tilbehør				312 307,00
	Sum eks mva				770 519,80
	25% mva				192 629,95
	Sum inkl. mva				963 149,75

Ivar Wichstrøm.
Byggmester.
Bergen Tak AS.

Øvre Dalen Borettslag 1
Conrad Mohrs veg 34
5072 BERGEN

14.10.2022

TILBUD OM NYTT TAK, BALKONGGULV OG FASADEARBEID

Vi takker for forespørselen om å skifte tak, terrassegulv og fasadearbeid i Conrad Mohrs Veg 34 G-H og kommer her med følgende tilbud: Arbeidet kan utføres med fast pris pålydende kr. **1 516 969,- inkl. mva.** Herav mva. kr. 303 394,-
Ekstra arbeid kan utføres med timepris for byggmester/svenn kr 650,- inkl. mva.

Spesifikasjon av tilbudet:

Stillas

Ta av eksisterende takstein, takpapp, takrenner og nedløp på blokken.

Ny takpapp, impregnerte sløyfer og lekter.

Nye bordtaksbesleg, takrenner og nedløp type sort Grøvik alu.

Etablering av 1 stk ekstra nedløp pr langside.

Nye takstein type sort Zanda Protector.

Beslag rundt skorsteiner, 3 stk.

Snøfangere rundt hele taket.

3 stk velux vinduer skiftes ut med utvendig inndekning, innvendig tilsetning og listverk er ikke inkludert.

Fjerne ubrukte ventilasjonsåpninger.

Friskluftventil FV50 12-21CM100x100 4 stk. etableres for lufting av loft, 2 stk. i hver ende av blokken.

Skifte terrassegulv på 12 stk. terrasser med terrassebord type 128x120 impregnerte STD bord KL 1.

Inkludert løsning som hindrer vann fra altanene å nå yttervegg og design for enkel tilgang for rengjøring av underliggende dreneringssystem.

Vask av fasader og balkonger.

Skraping og flikkseis.

Åpning av mur over de vinduer der det er synlig sprekkdannelse for å avdekke H-bjelker, som rengjøres og korrosjonbehandles før det mures igjen kan utføres med et tillegg i prisen for kr 11 000,- inkl. mva pr stk.

Påføring av membran der det ligger H-bjelker innenfor og flekkvis reparasjon av murpuss der det er behov er inkludert.

Maling av fasaden 2 strøk med Nordsjø murmaling.

Bortkjøring av avfall/takstein.



Fagkunnskap gir trygghet



Eventuelle råteskader som må utbedres er *ikke* inkludert.

Vi må ha plass til Container.

Vi må ha tilgang til strøm og vann.

Alt arbeidet vil bli utført fagmessig, og i tråd med gjeldende normer og standarder.

Vi håper at tilbudet er av interesse, slik at videre samarbeid kan innledes.

Tilbudet er gyldig i 1 måned.

Vennlig hilsen

Tilbudet aksepteres



Byggmester Bjarte Aspenes



Kundenr.: 100384

ØVRE DALEN BORETTSLAG I

5059 BERGEN

Tilbud

Tilbudsnr.: 136
Tilbudsdato: 05.01.2023
Gyldig til: 05.02.2023
Vår referanse: Frode Knutsen
Deres referanse: Bendik V Milderstveit

Pris på nytt impregnert tregulv på altaner på 1 blokk (12 altaner) til Øvre Dalen borettslag 1.

Produktnr.	Produktnavn	Antall	Enhet	Pris	%	Sum
10000	Impregnert treverk 28 x 120 mm	12,00	pr. altan	2 575,00		30 900,00
10000	Tillaging av trelemmer.	12,00	pr. altan	2 120,00		25 440,00
10000	Montering / tilpassing	12,00	pr. altan	2 544,00		30 528,00
10000	Skruer.	12,00	pr. altan	560,00		6 720,00
10000	Fugebeslag mot vegg.	12,00	pr. altan.	800,00		9 600,00
10000	Montering beslag	12,00	pr. altan	790,00		9 480,00
10000	Luke over nedløp.	12,00	pr. altan.	200,00		2 400,00
10000	Demontering, nedheising av gammelt gulv.	12,00	pr. altan.	1 500,00		18 000,00
10000	Deponering av gmlt. gulv (impregnert)	12,00	pr. altan.	980,00		11 760,00
10000	Fugemasse	12,00	pr. alta.	250,00		3 000,00
10000	Transport / oppheising av nytt gulv.	12,00	pr. altan.	1 500,00		18 000,00
10000	Rengjøring under gammelt gulv	12,00	pr. altan.	750,00		9 000,00
10000	Rigg & drift.	12,00	pr. altan	500,00		6 000,00

Prisen forutsetter at dere holder stillas og toalettfasiliteter.
Lønns og prisstigning etter SSB, boligblokk i alt.

Sum ekskl. mva. 180 828,00
+ 25% mva av 180 828,00 45 207,00

Sum å betale 226 035,00

Tilbudsdato
05.01.2023

Gyldig til
05.02.2023

Å betale
226 035,00

Adresse
BESLAG OG BALKONGER AS
Storebotn Næringspark
5309 KLEPPESTØ

E-post
post@altaner.no

Firma
Org.nr.: 980 387 968 MVA
Foretaksregisteret
BANK: SPAREBANKEN VEST
IBAN: NO5336240783872
BIC: SPAVNOBB

Viser til befaring og har gleden av å tilby følgende tilbud:

Utbedring av fasader.

-vask av fasade med sopp og algedrepende middel inkludert fasade plater på balkonger.

-reparasjon av synlige riss og bom i fasaden med KC 35/65 pussmørtel dette er en kalkholdig mørtel produkt lik eksisterende puss. Resultatet blir da at reparerte skader ikke slipper fra fasaden og vender tilbake.

-reparasjon av 8 vindu overfalsler om nødvendig blir armeringen(jernbjelke) blir frigjort for eksisterende puss før den blir behandlet med anti rust falsen blir deretter grov støpt med B 20.Tilslutt blir falsen fin støpt med KC 35/65 pussmørtel. Om armeringen er hardt angrepet av rust blir den erstattet med 4 stk rustfri armeringsjern ø 10mm som blir støpt i 2 sjikt som en drager. Antall vindu falsler som må repareres er usikkert vanskelig og få oversikt før vi kommer på stillas slik at vi kan sjekke bedre. Etter avtale med byggherre blir det en stk pris på vindu overfalsler om antallet overstiger 8 stk se egen post i mail.

-på reparerte skader og der malingen flasser samt på vindu overfalsler blir det påført Cem Elastic mørtel membran

-kontroll og etter fuging av vinduer der fuge som har sluppet fra fasaden blir erstattet med Sikaflex 11 FC .

-grunning av fasade for maling på sugende underlag.

-maling av fasade med Putsfarg fra Beckers dette er en diffusjon åpen maling slik at fasaden får puste.

-nødvendig inndekning av stillas mot vær og vind

-materialkostnad

Pris på beskrevet arbeid kr 503.432 eks m.v.a Totalt kr 629.290 ink m.v.a.

Opsjon pris på utbedring av vindu overfalsler kr 5.917 eks mva Totalt kr 7.396 ink m.va

Fasade Teknikk As gir 5 år garanti på utført arbeid.

Håper tilbudet er av interesse.

Fasade Teknikk As Mob 45423713



Blikkenslagermester & Taktekker

Robert Slettmo AS

40 år på Bergens tak



Øvre dalen borettslag 1
v/Bendik Vedvik Mildestveit
Conrad Mohrsvei 34 C
5072 Bergen

18/11 2022

Vi takker for forespørsel angående utskifting av taket på deres eiendom, Conrad Mohrsvei 34 G-H, og har gleden av å presentere følgende tilbud.

Vår kontaktperson for tilbudet

Navn: Stig Monclair
Stilling: Prosjektleder
Telefon: 975 02 800
E-post: stig@slettmo.no

Beskrivelse av tilbudet:

Arbeidet omfatter demontering og bortkjøring av eksisterende takstein og lekter.

Legge nytt undertaksbelegg, nye feder og lekter i trykkimpregnerte materialer.

Tekke taket på ny med Benders Candor, sort betongstein.

Produsere og montere 3 stk pipekledninger, komplett med ny Wakaflex og buetopp.

Eventuell vifte kommer i tillegg.

Montere nye 150mm sorte Grøvik aluminiums takrenner, nye bordtaksbeslag og nye hvite nedløp, 85mm.

Innkjøp og montering av 3 stk Velux takvinduer 55x78cm. Vinduene er med 3 lags glass og hvit vedlikeholdsfri karm.

Beholder 1 stk takvindu, dette blir tilpasset, eventuelt løftet.

Innvendig arbeid med foring og listverk er ikke inkludert.

Snøfanger på alle sider er inkludert.

Produsere og montere nye luftehetter, samt 1 stk ekstra for utlufting av avfukter.

Det vil bli montert møneband, stormklips og fugebånd.

Rigg/drift, nødvendig stillas, kraning, container, opprydning og levering av avfall samt miljøavgift for den gamle taksteinen er inkludert.

Stillas blir bygget for tak og fasade arbeid. Tilleggsleie utover 60 dager: kr 1,320, - pr. dag.

Vi kan tilby arbeidet utført for kr 1,327,600, - inkl. mva.



Fagkunnskap gir trygghet

Kontor
Verksted
E-Post

Storabrekko 12, 5355 KNARREVIK
Minde Allé 48, 5068 BERGEN
robert@slettmo.no

Tlf. kontor
Tlf. verksted
Mobiltlf

56 33 22 72
55 32 90 90
975 02 800

Org. nr
Kontonr
Internett

NO 919 992 018 MVA
3628 52 19676
www.slettmo.no

slettmo.pdf

Eventuell råte i underliggende konstruksjon er ikke inkludert.
Det tas forbehold om prisendringer på materiell.

Blir arbeidet bestilt og utført av vårt firma vil ordren bli utført på beste faglige måte og det vil bli gitt garanti ifølge gjeldene bestemmelser.

Andre typer takstein og produkter er tilgjengelig på forespørsel.

Tilbudet er gyldig i 2 mnd.

Vi ønsker lykke til med evalueringen og ser frem til å høre fra Dem.

Med vennlig hilsen
Stig Monclair



Robert Slettmo AS er en mesterbedrift med høy kompetanse innenfor tak, fasade og ventilasjon. Vi har over 40 års erfaring med rehabilitering av tak. Vi satser høyt på fagkunnskap og vårt firma innehar sentral godkjenning og mesterbrev i faget og våre ansatte har svennebrev. Vi er medlem av Bergen kobber og Blikkenslagerlaug og Ventilasjon og Blikkenslagermestrenes Landsforbund, Vbl.

Du kan stole på en mester!



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.01.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.01.23

Selskapsnummer: 6198 **Selskapsnavn:** Øvre Dalen Borettslag I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lin Stokke og Kristian Bårtvedt er valgt.

For

Mot

Sak 3 Rehabilitering av tak

Styret får mandat til å gjennomføre rehabiliteringen som beskrevet. Totalpris er vanskelig å si eksakt men låneopptak har et tak på ca 8.500.000,- Noe som vil gi en økning i felleskostnadene på ca 660kr - 985 kr per måned.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Årsmøte 2023

Øvre Dalen Borettslag I

25. mai 2023

Velkommen til årsmøte i Øvre Dalen Borettslag I

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

Dato for årsmøtet:

25. mai 2023 kl. 17:30, Storetveit kirke, Storsalen i menighetshuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvre Dalen Borettslag I

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønske Helge Minge som har vært møteleder for oss før og er fornøyd med det.

Forslag til vedtak

Helge Minge

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140000

Styrets innstilling

Styret ønsker å øke styre godtgjørelse fra kr 130 000kr til 140 000kr. Dermed en økning på 10 000kr

Styre godtgjørelse ble sist økt i Årsmøtet 2021

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges nye styremedlemmer

- Erlend Aleksander Evenstad har et år igjen som styreleder.
- Bendik Mildestveit har et år igjen i sin periode som styremedlem og økonomiansvarlig
- Jørgen Barth har et år igjen som styremedlem
- Jan Åge Sundnes trekker seg herved som styremedlem og nestleder i styret før sin valgte periode på to år er fullført
- Trym Akselberg trekker seg herved som styremedlem før sin valgte periode på to år er fullført.

Det kan dermed velges to nye styremedlemmer til for en periode på to år
Jørn Reikerås Davidsen har vert vara for et år og stiller som styremedlem kandidat i år.

Det kan også velges opp til to vara for et års periode.
Anne Lise Byberg stiller som vara igjen for en ny periode
Trym Akseberg stiller som vara kandidat.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørn Reikerås Davidsen
Har tidligere sittet i styret som vara og har deltatt på styremøter og stiller nå som styremedlem kandidat.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Lise Byberg

Annelise har sittet i styret som vara i mange år nå og gjør en fantastisk jobb som dugnadsansvarlig og deltar på de aller fleste styremøter

- **Trym Akselberg**

Trym har tidligere vert styremedlem, men gir seg før perioden hans er over, men han stiller som vara kandidat i stede.

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erlend A. Evenstad	Conrad Mohrs Veg 34 G
Nestleder	Jan Åge Sundnes	Conrad Mohrs Veg 34 A
Styremedlem	Trym Akselberg	Conrad Mohrs Veg 34 D
Styremedlem	Jørgen Barth	Conrad Mohrs Vei 34 H
Styremedlem	Bendik Vedvik Mildestveit	Conrad Mohrs Veg 34 C
Varamedlem	Anne Lise Byberg	Conrad Mohrs Vei 34H
Varamedlem	Jørn Reikerås Davidsen	Conrad Mohrs Veg 34 C

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Øvre Dalen Borettslag I

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Øvre Dalen Borettslag I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953665115, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

13 755

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Styremøter

Styret holder styremøter en gang hver måned og de tar ca 2.5 til 3 timer hver gang, disse foregår som regel i styreformann Erlend Aleksander Evenstad sin leilighet i oppgang G, styret har også fra i år av via vibbo gitt åpen invitasjon til de beboerne i borettslaget som vil komme og delta på starten av styremøter og ta opp saker, dette må i så fall avtales med styret på forhånd og holde seg innenfor tidsrammene.

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

Rehabilitering av tak og fasade

Det ble avholdt digitalt ekstraordinær generalforsamling 25 Januar 2023 for å gi styret mandat til å ta opp lån til rehabilitering av tak og fasade i tråd med anbefalingen fra tilstandsrapporten til Sweco i 2018, arbeidet ble utsatt fordi vi prioriterte balansert ventilasjon og vannrør først, Rehabilitering av ventilasjon og vann er avsluttet og vi er i gang med rehabilitering av tak og fasade.

Det ble gjort avstemming om borettslaget skulle få ta lån med et tak på 8,5 millioner norske kroner. Styret lagde detaljert oversikt over bakgrunnen for rehabiliteringen, anbudsrunder, finansieringen samt kostnadene og betydningen for fellesutgiftene på nettsiden vår Vibbo.

Det ble anslått at lånet vil sørge for en økning av fellesutgiftene per leilighet per måned med mellom 660kr til 985kr, men vi kan ikke være sikre på nøyaktigheten før prosjektet er ferdig.

Styret fikk tilbud fra flere aktører og vi endte opp med å gi oppdraget til Bergen Tak AS etter drøfting i styret og med fagkyndige, de var ikke de aller laveste i pris, men styret valgte de fordi de gikk med på å forhandle ned prisen, samt at vi har gode erfaringer med de fra før av, samt at samarbeidspartnerne deres AOG har erfaring med balkongene våre fra før av og er kjent med problemet med avrenning fra balkongene.

Rehabiliteringen vil skje delvis med oppsparte midler og delvis med lån.

Borettslaget har også planer om å gi mulighet for å skifte farge på blokkene dersom ønskelig, styret har hatt befaring av megler og arkitekt som kommer med anbefalinger til oss som vi kan stemme over på vibbo.

Styret har også tatt tak i enkle reoperasjoner av ting som ytterdører, knuste vindu og fått montert ekspansjonskar i kjellere der det er nødvendig, styret fortsetter kontinuerlig å vurdere utbedringer. Styret har også inngått avtale om filterskifte på luftavfukterne som står på fellesarealer i tillegg til filterskifte to ganger i året på alle anlegg.

Vannoppsamling utenfor oppgang B og A

Borettslaget har fått et problem med vannoppsamling og vanninntrenging utenfor og i kjeller oppgang B og A

Styret har hatt mange henvendelser til kommunen for utbedring av saken og det er gjort tiltak, blant annet har vi fått rist på parkeringsplassen, det er ikke god nok løsning, men styret fortsetter å ha dialog med kommunen til dette er fikset.

Det har også vært vanninntrenging i kjeller i oppgang B, dette er utbedret med gravemaskin og knotteplast.

Det har også vært innbrudd i kjeller A og B, tiltak som er gjort er å få Certego til å montere lås på døren i vaskekjelleren som går inn til kjeller i A. Dermed kan ikke uvedkommende trenge seg inn i kjeller like enkelt lenger.

Dugnad

Det har vært avholdt to dugnader i inneværende periode. Innsatsen på dugnaden kan bli bedre, styret har gått runde dør til dør for å prøve å finne arbeid som kan passe til den enkelte, samt diskutere diverse ting man har på hjertet. Styret gjør oppmerksom på at hver time på dugnaden belønnes med kroner 150,- hvorav 10 timer er skattefrie, dette er bra betalt for å være dugnad i forhold til mange tilsvarende borettslag. Vær med å ta i et tak for å spare laget for penger og for å gjøre det trivelig rundt oss. Vi har også hatt innleid hjelp

av en ekstern arbeider og en beboer som har jobbet sammen med Anne Lise og har gjort forfallende arbeid.

Styret ønsker også å få til en liten grillfest under dugnaden, men det avhenger av blant annet været.

Røykvarslere / brannvern

Det er installert en ekstra brannvarsler i hver leilighet etter oppfordring fra brannverninspektør. Alle skal ha en varsler i entreen og en i stuen. Den som henger i stuen, skal helst henge på motsatt side av peisen. Styret tar også en årlig runde der vi passer på at noen bruker dugnadstimer på å skifte ut batteriene på alle brannvarslerne i oppgangene. Dette gjøres som regel av noen som sitter i styret, men det trenger ikke å være et styremedlem som gjør denne jobben. Styret kjøper også inn nye slukningsapparater når det trengs. Disse skal vendes opp ned samtidig som vi bytter batterier på brannvarslerne. I april har vi hatt service på brannslukkingsapparatene.

Lading av El-bil

Borettslaget tilbyr ladning av el-bil mot fast månedspris. Vi har 8 ladeplasser og beboere med elbil tildeles fast plass der de kan lade.

På noen plasser er det flere brukere, og dette krever et samarbeid mellom brukarene. Det er styrets inntrykk at det fungerer greit og at beboere er flinke å avtale ladning seg imellom.

Det har blitt en økning av antall beboere med elbil og styret drøfter kontinuerlig om vi bør utvide lademulighetene.

Strøm

Etter vi fant ut at manglene ved det elektriske anlegget i borettslaget var for store fikk vi Håvardstun elektro til å oppgradere det elektriske anlegget for oss.

Det økende behovet skyldtes flere ting, blant annet på grunn av installasjon av el-bil ladere, avfuktere på loft og vaskekjeller, samt varmekabler i fellesanlegget, og strømavbrudd på hovedsikringen i forbindelse med overbelastning kunne gi risiko for frostskafer på de nye vannrørene som går på baksiden av bygget.

Kapasiteten på elbil ladere fikk seg et stort løft etter denne oppgraderingen, vi gikk fra 6/8 amper i hvert ladeanlegg til 20/25, det er fortsatt ikke usedvanlig høyt, men stor forbedring i forhold til den gamle løsningen og vil kunne gi oss bedre mulighet til å utvide lademulighetene i framtiden om vi ser behov.

De satte også inn nye hovedsikringer i hver oppgang, noe de mente skulle løse mye av problemene våre.

Styret regner med vil dekke behovet vårt per i dag, men det kan selvsagt være aktuelt å ta en mer omfattende oppgradering i framtiden dersom nødvendig.

Tv/Internett

Styret har ikke mottatt noen klager på det nye fiber nettet som ble ferdigstilt i fjor og styret

oppfatter det som de fleste er fornøyd med løsningen, vi har noen år igjen med nedbetaling av fiber kablene før vi kan vurdere å bytte leverandør og muligens forhandle billigere avtale, fram til da har vi forbundet oss til Telenor. Dette er i hovedsak i forbindelse med å dekke kostnaden av gravearbeidet ved installasjonen av fibernettet.

Pakken vi bestilte av Telenor het Frihet S, den har vi enda ikke fått ettersom den ikke var ferdigstilt, men det kommer oss til gode ettersom alle beboere har fått høyere hastighet og slipper å betale for dekoderleie for å se på TV, vi vet ikke hvor lenge dette vil fortsette å vare.

Refinansiereing av lån

Styret har refinansiert borettslagets lån etter tilbud fra handelsbanken, styret kom fram til at de gav oss en bedre avtale enn den vi hadde i Obos banken. Vedtatt på styremøte 11 Juli.

Rottefeller

Styret har inngått ny avtale med Anticimex om å få nye rottefeller installert i borettslaget, de har så langt hatt en god effekt for å få ned rottebestanden i borettslaget.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Her er det budsjettet med kr 608 000.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Dalen Borettslag I.

Lån

Øvre Dalen Borettslag I har lån i Handelsbanken og Husbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra jan 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Øvre Dalen Borettslag 1

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Øvre Dalen Borettslag 1** som viser et overskudd på kr 431.652. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

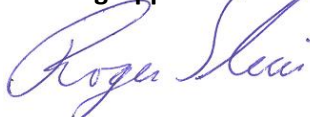
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 13. april 2023
Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 530 566	1 210 380	1 530 566	1 524 372
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		431 652	747 193	-1 411 300	-1 129 500
Tilbakeføring av avskrivning	14	28 269	31 826	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	9 162 308	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-9 628 423	-458 481	-512 074	-463 000
Innsk. øremerk. bankkto		0	-418	0	0
Uttak øremerk. bankkto		0	67	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-6 194	320 187	-1 923 374	-1 592 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 524 373	1 530 567	-392 808	-68 128
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 778 797	1 807 770		
Kortsiktig gjeld		-254 424	-277 203		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 524 373	1 530 567		

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 092 590	3 007 580	3 091 000	3 240 000
Andre inntekter	3	12 195	11 658	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 104 785	3 019 238	3 096 000	3 245 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-79 173	-65 636	-79 300	-84 300
Styre honorar	5	-130 750	-130 000	-130 000	-140 000
Avskrivninger	14	-28 269	-31 826	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 558	-7 364	-8 000	-8 500
Forretningsfører honorar		-90 800	-87 815	-88 000	-95 000
Konsulent honorar	7	-12 034	-49 722	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-704 246	-450 682	-2 502 000	-2 278 200
Forsikringer		-188 317	-171 766	-200 000	-217 000
Festeavgift		-116 962	-116 962	-100 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-577 796	-545 156	-561 000	-608 000
Energi/fyring		-123 255	-125 521	-200 000	-175 000
TV-anlegg/bredbånd		-203 574	-155 987	-198 000	-205 000
Andre driftskostnader	10	-158 925	-152 577	-149 000	-169 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 421 659	-2 091 013	-4 265 300	-4 150 500
DRIFTSRESULTAT		683 126	928 225	-1 169 300	-905 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 547	782	0	0
Finanskostnader	12	-255 021	-181 814	-242 000	-224 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-251 474	-181 032	-242 000	-224 000
ÅRSRESULTAT		431 652	747 193	-1 411 300	-1 129 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		431 652	747 193		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 769 256	4 769 256
Tomt		51 552	51 552
Andre varige driftsmidler	14	2 631	30 900
Øremerkede bankinnskudd	22	209 583	209 583
SUM ANLEGGSMIDLER		5 033 022	5 061 291
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 608	5 391
Forskuddsbetalte kostnader		94 789	37 971
Andre kortsiktige fordringer	15	15 482	15 977
Driftskonto OBOS-banken		1 640 910	1 734 433
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 397	3 861
Innestående i andre banker		16 611	10 137
SUM OMLØPSMIDLER		1 778 797	1 807 770
SUM EIENDELER		6 811 819	6 869 061
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	16	-3 167 112	-3 598 764
SUM EGENKAPITAL		-3 162 312	-3 593 964

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	9 275 706	9 741 821
Borettsinnskudd	18	444 000	444 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 719 706	10 185 821

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		50 740	27 022
Leverandørgjeld		154 895	60 782
Skyldige offentlige avgifter	19	8 293	5 084
Påløpte renter		3 073	1 846
Påløpte avdrag		32 988	33 040
Annen kortsiktig gjeld	20	4 435	149 429
SUM KORTSIKTIG GJELD		254 424	277 203

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**6 811 819 6 869 061**

Pantstillelse	21	14 872 000	12 872 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 13.04.2023

Styret i Øvre Dalen Borettslag I

Erlend A. Evenstad /s/

Trym Akselberg /s/

Jørgen Barth /s/

Bendik Vedvik Mildestveit /s/

Jan Åge Sundnes /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes

økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 975 040
Dugnad	86 400
Strøm elbil	31 150
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 092 590

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	12 195
SUM ANDRE INNTEKTER	12 195

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-27 651
Annen lønn, ikke feriepenger	-22 200
Påløpte feriepenger	-3 473
Arbeidsgiveravgift	-25 849
SUM PERSONALKOSTNADER	-79 173

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 130 750. Av dette er kr 750 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 336, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 558.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 034
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-12 034
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-407 340
Drift/vedlikehold VVS	-15 905
Drift/vedlikehold elektro	-96 974
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 350
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 500
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 830
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-134 885
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-12 461
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-704 246

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-146 228
Vann- og avløpsavgift	-258 489
Feieavgift	-19 840
Renovasjonsavgift	-153 238
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-577 796

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-21 501
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 079
Verktøy og redskaper	-4 341
Driftsmateriell	-8 130
Lyspærer og sikringer	-1 715
Renhold ved firmaer	-69 295
Andre fremmede tjenester	-1 196
Trykksaker	-546
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-913
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 280
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 336
Andre kontorkostnader	-1 208
Porto	-20
Drivstoff biler, maskiner osv.	-180
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 974
Bank- og kortgebyr	-4 209
Velferdskostnader	-1 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-158 925

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 531
Renter bank	664
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	352
SUM FINANSINNEKTER	3 547

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-115 233
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-4 177
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-135 611
SUM FINANSKOSTNADER	-255 021

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Gnr.13/bnr.755

Tomten er festet av Storetveit Gård i 99 år fra 1952

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2018	19 725	
Avskrevet tidligere	-13 150	
Avskrevet i år	-3 945	
		2 630
Ladestasjon for el bil		
	121 625	
Avskrevet tidligere	-97 300	
Avskrevet i år	-24 324	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 631

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-28 269
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	15 482
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 482

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,74 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2022	-9 162 308	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	155 786	
		-9 006 522

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2001	-2 452 596	
Nedbetalt tidligere	2 051 370	
Nedbetalt i år	132 042	
		-269 184

OBOS Boligkreditt

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	659 405	
Nedbetalt i år	9 340 595	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-9 275 706
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-444 000
-------------	----------

SUM BORETTINNSKUDD	-444 000
---------------------------	-----------------

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 397
----------------	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 896
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-8 293
---	---------------

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 473
Fakturagebyr	-147
INNBET	-850
Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 435

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	444 000
Pantelån	9 275 706
Påløpte avdrag	32 988
TOTALT	9 752 694

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 769 256
Tomt	51 552
TOTALT	4 820 808

NOTE: 22**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602237. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.05.23

Selskapsnummer: 6198 Selskapsnavn: Øvre Dalen Borettslag I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Øvre Dalen Borettslag 1 - Ordensregler

GENERELT

Uteareal er felles og disponeres av alle beboerne.

PLIKTUKE

Hver leilighet har pliktuke hver 6. uke. Alle beboere plikter å ta sin uke, og det er oppgangen selv som må organisere dette. Dersom noen ikke har anledning til å utføre sin pliktuke, må vedkommende selv sørge for at pliktene blir utført av andre.

Ansvar i pliktuken

- Den som har pliktuke har ansvar for at det er greit for renholder å komme til.
- Klipping av plen, snømåking og klipp av hekk inngår i pliktuken. Øvrig hagestell er frivillig og inngår ikke i pliktene.
- Ved feiing har den som har pliktuke ansvar for å sette frem spann og legge ut aviser på loft og kjeller ved feielukene.
- Den som har pliktuke har ansvar for å låse gatedøren kl 22:00. Den enkelte beboer må låse etter gjester som går etter dette tidspunkt.

HENSYNET TIL ANDRE BEBOERE

- Risting av klær, matter og lignende må ikke skje til sjenanse for andre beboere.
- Unngå å bruke vaskemaskin/oppvaskmaskin sent om kvelden. Vaskemaskiner kan benyttes i tidsrommet 0700-2100 mandag-lørdag og 1000-1900 søndag.
- Unngå støyende aktiviteter(*) før klokken 0900 om morgenen og etter 2100 om kvelden. (*) så som banking, boring, oppussing, spilling på musikkinstrumenter, vaskemaskiner, osv.
- Varsle dine naboer om fest, større oppussingsprosjekter eller andre ekstraordinære aktiviteter.
- Ved spyling av altan eller annen aktivitet som kan sjenere de under skal det gis beskjed til beboere under. Den som spyler er ansvarlig for eventuelle skader som blir påført beboere under.
- Ved bruk av utvendig tørkestativ eller tørkeloft må beboerne vise hensyn. Derfor skal tørt tøy tas ned umiddelbart.
- Vinduer i trappegang skal lukkes før kvelden etter lufting.
- Hold orden rundt egen inngang og oppgang. Unngå hensettelse av løsøre. Umerket løsøre hensatt i fellesarealer vil bli kastet på dugnader.

FELLESVASKERIET

Det er anledning til å reservere vasketimer på tavlene som er oppsatt i vaskekjelleren. Man kan ikke sette seg opp på mer enn maks 4 timer pr. dag. Oppsatt tid må benyttes senest 30 min etter oppsatt tid. Vaskemaskinene kan benyttes i tidsrommet 0800-2000 mandag-lørdag.

HUSDYRHOLD

- Hund, katt eller andre husdyr som kan være til sjenanse skal ikke anskaffes uten at samtlige i oppgangen er informert.
- Naboer som har allergi eller annen sjenanse av husdyrholdet må klage dette inn for styret.
- Dersom styret finner det nødvendig, kan det forlange at husdyr fjernes omgående, eller innen den frist styret fastsetter.

Hund

- Båndtvang innenfor lagets område er påbudt hele året.
- Hunder skal ikke være til ulempe for andre beboere/naboer.
- Dersom hunden etterlater ekskrementer på lagets område, skal det fjernes umiddelbart.

Katt

- Det er ikke tillatt å la katt gå fritt i oppgangene, eller føre katten utendørs.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Øvre Dalen Borettslag I

Organisasjonsnummer: 953665115

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. januar kl. 12:00 til 28. januar kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **31**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **3**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Lin Stokke og Kristian Bårtvedt er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **30**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **4**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Rehabilitering av tak

Sak oppe til avstemning på ekstraordinær generalforsamling i Øvre dalen borettslag 1, 25.-28. januar 2023:

I tråd med anbefalingene fra tilstandsrapport utarbeidet av Sweco i 2018 har styret nå innhentet tilbud på rehabilitering av tak, balkonger og fasade. **Tilstandsrapporten ligger vedlagt**

Låneopptak opp til et tak på ca kr 8.500.000,- for finansiering av rehabilitering av alle tak, balkonger og fasader på borettslagets fire bygninger.

Innstilt til å utføre arbeidet er Bergen Tak AS i samarbeid med AOG Bygg AS.

Det er viktig at dere leser igjennom vedlegget som heter Bakgrunn for rehabiliteringsprosjektet før dere stemmer. (For de som er interessert ligger også vedlagt tilbuds papirer fra de innstilte entreprenørene og fra deres konkurrenter fra anbudsrunden, i tillegg til Swecos tilstandsrapport fra 2018 som omtaler behovet for den aktuelle rehabiliteringen). Dersom dere har spørsmål eller synspunkter ønsker vi at dere kontakter styret i løpet at tiden generalforsamlingen er åpen, enten ved å kommentere i møtet, på Vibbo eller på telefon. Kontakt da gjerne styremedlem Bendik Mildestveit , som har hatt hånd om anbudsrunden, men øvrige styremedlemmer vil også kunne svare på spørsmål ila. disse dagene.

Man stemmer **For/Imot** forslaget.

Styrets innstilling

Styret ønsker på bakgrunn av Swecos tilstandsrapport fra 2018 å ta opp lån for borettslaget og inngår avtale med Bergen tak og deres samarbeidspartner AOG Bygg AS for å utføre høyst nødvendig rehabiliteringsprosjekt av tak, fasader og balkonger på borettslagets fire bygninger.

Styret er enig med tilstandsrapporten fra Sweco og mener dette arbeidet er høyst nødvendig å utføre, og **ytterlige utsettelse vil kunne risikere verdiforringelse av bygningsmassen.**

Dette prosjektet har allerede vært utsatt og vi kan ikke utsette det mer, noe annet mener vi vil være uforsvarlig.

(Les mer i vedlagt dokument "Bakgrunn for rehabilitetsprosjektet).

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å gjennomføre rehabiliteringen som beskrevet. Totalpris er vanskelig å si eksakt men låneopptak har et tak på ca 8.500.000,- Noe som vil gi en økning i felleskostnadene på ca 660kr - 985 kr per måned.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**

Antall stemmer mot vedtaket: **3**

Antall blanke stemmer: **2**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er digitalt signert av:

Møteleder: Erlend Evenstad /S/

Protokollvitne 1: Lin Stokke /S/

Protokollvitne 2: Kristian Bårtvedt /S/

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Øvre Dalen Borettslag I

Møtedato: 25.05.2023

Møtetidspunkt: 17:30

Møtested: Storetveit kirke, storsalen i menighetshuset

Til stede: 11 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 11 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Helge Minge.

Møtet ble åpnet av Erlend Evenstad.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Helge Minge foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Jan Åge Sundnes foreslått. Som protokollvitne ble

Lin Stokke og Emilie Greve Olufsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 140 000.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

6. Ingen innkomne saker

7. Valg av tillitsvalgte

B Som styremedlem for 2 år, ble Ida Hilton Losnegard foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Jørn Reikerås Davidsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

C Som varamedlem for 1 år, ble Trym Akselberg foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Anne Lise Byberg foreslått

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 1815. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Helge Minge /s/

Fører av protokollen

Navn: Jan Åge Sundnes /s/

Protokollvitne 1

Navn: Lin Stokke /s/

Protokollvitne 2

Navn: Emilie Greve Olufsen /s/

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Erlend Evenstad	Conrad Mohrs veg 34 G	2022-2024
Styremedlem	Bendik Mildestveit	Conrad Mohrs veg 34 C	2022-2024
Styremedlem	Jørgen Barth	Conrad Mohrs veg H	2022-2024
Styremedlem	Ida Hilton Losnegard	Conrad Mohrs veg C	2023-2025
Styremedlem	Jørn Reikerås Davidse	Conrad Mohrs veg C	2023-2025
Varamedlem	Trym Akselberg	Conrad Mohrs veg D	2023-2024
Varamedlem	Anne Lise Byberg	Conrad Mohrs veg H	2023-2024

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Øvre Dalen Borettslag 1 - Vedtekter

for Øvre Dalen borettslag I org nr. 953 665 115 vedtatt på generalforsamling den 31.05.2005
Endringen gis virkning fra samme dato som ikrafttredelse av lov om borettslag av 06.06.2003 nr.
39. Vedtektene sist endret på ordinær generalforsamling 12. april 2011. Endret på
generalforsamling 6.apr 2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare fysiske personer (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) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating

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

(3) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom: andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

andelseieren er en juridisk person

andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap 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) Dersom andelseier skal foreta oppussing eller rehabilitering bad og/eller kjøkken plikter andelseier å sørge for at vannførende rør blir påkoblet ny hovedvannledning fra 2019 og at alle tilkoblinger til gammel hovedvannledning blir forskriftsmessig frakoblet. Andelseier skal informere styret før igangsettelse og fremlegge dokumentasjon på at arbeidet er forskriftsmessig utført i etterkant.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 (3)

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600004640/wcrhirkvol>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Simon Aasen

EIENDOMSMEGLER MNEF | PARTNER

41 62 42 74

saa@eie.no

EIE Bergen Sentrum

Premium rådgivning

EIE Bergen Sentrum

EIE er en eiendomsmegler med høy lokal kunnskap som kjenner Bergen Sentrum veldig godt. Derfor har våre erfarne og engasjerte eiendomsmeglere førstehåndskunnskap om hva boligene blir solgt for og til hvilken pris som faktisk er realistisk å oppnå.

EIE Bergen leverer høykvalitets meglertjenester til Bergen og omegn. Vi skal levere boligannonser og -presentasjoner i toppklassen til alle våre kunder.

Vi får din bolig til å bli så attraktiv som mulig, med egne fotografer, stylister og interiørarkitekter som sørger for best mulig presentasjon av boligen som skal selges. EIE Bergen og våre meglere har opparbeidet seg svært god erfaring om hvilke tiltak som gir din bolig det beste inntrykket overfor de riktige kjøperne.

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha en så oversiktlig, trygg og behagelig opplevelse av boligsalg som mulig. Som selger skal du føle deg ivaretatt gjennom hele prosessen, fra klargjøring og planlegging av salg – helt frem til nøkkelen blir levert.

EIE Bergen vet hva som må gjøres for å få riktig pris for din eiendom og en forutsigbar, behagelig salgsprosess. Ta kontakt med oss i dag for en uforpliktende prat!

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no