

Æ

# Daniel Hansens gate 5B

5008 Bergen · Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Marte Bergtun**

EIENDOMSMEGLER MNEF | JURIST

98 04 88 13

mab@eie.no

EIE Bergen Sør

E

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter .....	98
Kort om oss .....	177

### **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

Daniel Hansens gate 5B, 5008 Bergen, Etasje: 3

## MATRIKSEL

Andelsnr. 7 Orgnr. 879698502 i Bergen kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 83 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 77 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

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

## AREAL

Primærom: 77 kvm, Bruksareal: 83 kvm, BRA-i: 77 kvm , BRA-e: 6 kvm , TBA: 8 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

1999

## TOMT

Fellestomt 579 kvm

## PRISANTYDNING

4 450 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kristoffer Sæle Takstdato: 18.09.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 174 853,- pr. 25.09.24

Andel fellesformue: kr. 41 012,- pr. 25.09.24

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 4 450 000,- (Prisantydning)

kr 174 853,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 624 853,- (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 4 626 093,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 634 343,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 9 281,- 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 andelseierne, 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 Klare Finans AS.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

## EIER

Thomas Klemetsen Thorn Malene Klemetsen Thorn

## Beskrivelse

### PARKERING

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. I følge BOB kan garasjeplass leies i bygarasjen eller i Grieghallen sin garasje.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Velkommen til Daniel Hansens gate!

Bare et steinkast fra Bergens storstue, Grieghallen, finner man borettslaget i Daniel Hansens gate 5 B. Bygningen ble oppført i 1999 og er dermed nærmest som nybygg å regne i sentrumssammenheng. Her bor man i et veldrevet borettslag med godt bomiljø i nærheten av det meste Bergen sentrum har å by på.

Hva gjelder offentlig transport bor man 280 meter unna Bergen Busstasjon. Svært mange av Bergens busslinjer er innom her i



løpet av en dag. Nærmeste bybanestopp er Nonneseter som ligger 400 meter unna. Fra Nonneseter bruker bybanen eksempelvis 7 minutter til Kronstad og 14 minutter til Fyllingsdalen. Bor man her kan man klare seg uten bil. Hyre og Dele har elbiler med ladere like nedenfor bygget.

Det er kort vei til de fleste servicetilbud, herunder flere dagligvarebutikker i gangavstand. Blant annet ligger Rema 1000, Kiwi og Bunnpris få minutters gange fra leiligheten. Bunnpris i Nygårdsgaten er også søndagsåpen. Det er flere kaféer og spisesteder i nabolaget, som Hoggorm, Søtt+Salt, Baker Brun, Zen cafe og Godt brød. Man har også et rikt utvalg av butikker og spisesteder på Bergen Storsenter som ligger like ved. Her finnes også apotek, vinmonopol, blomsterforretning og frisør.

Området er attraktivt for studenter grunnet den korte veien til skoler og universiteter som UIBs fakulteter på Høyden, BI ved Marineholmen og Høgskulen på Kronstad. Med buss fra Bergen busstasjon er du på også på NHH på åtte minutter. Nærheten til Studentsenteret er også helt topp. Her kan man trene, lese, spise middag med venner eller benytte seg av bassenget.

Er du en turglad person ligger Fløyen og byfjellene med sine turløyper i umiddelbar nærhet. Rundene rundt Store og Lille Lungegårdsvann er også svært populære som både joggetur og søndagsutflukt. Vil man holde seg innendørs finner man blant annet Sats, iTrain, Actic Bergen, Sammen Studentsenteret, Sammen City og Sammen Vektortorget i nærområdet. Man har heller ikke lang vei til AdO.

Det er flere populære parkområder i umiddelbar nærhet som er godt benyttet av både store og små. Blant annet ligger Nygårdsparken like i nærheten med yrende liv og grilling om sommeren.

Liker du kultur og opplevelser, er det stadig flotte arrangementer og konserter i Grieghallen. Også Bergen offentlige bibliotek har flere arrangementer gjennom året. Kunstmuseene i Bergen, KODE, ligger også rett i nærheten. Festplassen byr på flere gratiskonserter og ikke minst den velkjente Lysfesten med sitt fyrverkerishow.

Alt i alt en svært attraktiv og sentral beliggenhet i Bergen sentrum.

## TOMT

Fellestomt, 579 kvm

## Innhold

### INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje

3.etg: 77 kvm (BRA-i)

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

3.etg: Stue, kjøkken, to soverom, bad og entré.

Balkong på 8 kvm.

I tillegg medfølger en ekstern bod i fellesareal på ca. 6 kvm.

## BYGGEMÅTE

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

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner.

Utvendig betongelementer samt trekledning.

Takkonstruksjon:

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

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

- Balkong, grunnet mindre hulrom under enkelte fliser.

- Overflater bad, grunnet sprekker i fuger.

- Overflate gulv bad, grunnet hulrom under enkelte fliser og det er lagt flis-på-flis.

- Membran, grunnet alder.

- Varmtvannstank, grunnet alder.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

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

## Standard

### STANDARD

Velkommen til Daniel Hansens gate 5 B og til en gjennomført hjørneleilighet med solrik balkong og praktisk planløsning. De fleste rom er malt i nyere tid, og i 2019 ble det lagt enstavs eikeparkett i hele leiligheten, noe som samlet gir et lunt og moderne uttrykk.

Entré |

Man tar heisen opp til tredje etasje og kommer inn i en lun og romslig gang. Det er plass til oppbevaringsmøblement ved inngangsdøren, og videre enda mer plass i innebygget skyvedørgarderobe med speildører.

Stue |

Videre inn kommer man til stuen. Rommet måler 26.3 kvm og er naturlig inndelt i spisegruppe og sofakrok. Store vindusflater gir et fint lysinnslipp. I 2021 ble det montert nye panelovner og

spesialtilpassede plisségardiner i alle stuevinduer.

#### Kjøkken |

Kjøkkenet ligger tilbaketrukket fra stuen, og det er mulig å dele ytterligere av med skyvedør. Rommet måler 5.7 kvm og er svært godt løst mtp arbeids - og oppbevaringsplass. Den stilrene innredningen med hvite fronter og benkeplate i heltre er fra Norema. Det er praktisk med vindu ut mot spisebordet på balkongen. Mellom benkeplate og overskap er det fliser, og under kjøkkenskapet er det også nylig montert ledlys. I 2021 ble det montert waterguard og nytt blandebatteri. De integrerte hvitevarene er stekeovn, platetopp, micro, oppvaskmaskin og ventilator. I tillegg er det et frittstående kjøleskap med frysedel. Samtlige hvitevarer følger handelen.

#### Bad |

Leilighetens bad måler 4.7 kvm og er helfliset. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og speilskap, toalett, og dusj med glassvegger. Det er også egen praktisk nisje for vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannstank bak skyvedører. Både vaskemaskin og tørketrommel medfølger leiligheten. Det er varmekabler i gulvet og lys i speil ble byttet til LED i 2020.

#### Soverom |

Leiligheten har to soverom, på henholdsvis 8,2 kvm og 12,1 kvm. Det minste soverommet ligger innenfor stuen og passer perfekt som gjeste - eller barnerom, eller kontor. Hovedsoverommet er delikat oppusset med nye garderober med lys og spesialbestilte fronter fra Noremax. Det er også laget en plassbygget sengegavl med nattlamper og stikkontakter, og montert gardinskinne i taket. Her kan man få hotellfølelsen hjemme.

#### Balkong |

Fra stuen har man utgang til solrik balkong på 8 kvm. Balkongen er overbygget og er vendt mot en sjarmerende bakgård. Her sitter man lunt og skjermet. Selger opplyser om sol fra ca kl 13. til kl. 20.30 på sommerstid. I 2021 ble balkongen utstyrt med varmelampe fra Mill noe som forlenger utesesongen.

Beboerne i borettslaget har også tilgang til felles takterrasse i Daniel Hansens gate 5 A. Her er det gassgrill, og man kan nyte sol og en flott utsikt over Bergens tak.

#### Bod |

Leiligheten har også en tilhørende bod på 6 kvm i kjeller.

Det er også felles sykkelparkering.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til

vedlagte tilstandsrapport.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ferdigattest datert 05.02.2001 vedrørende nybygg heis/ løfteinnretning.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 10.06.1999 vedrørende boligbygg. Intet fra opprinnelig byggeår.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningsloven. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

## Energi

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

#### **OPPVARMING**

Leiligheten har oppvarming via elektrisitet.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

## Økonomi/drift

#### **EIENDOMSSKATT**

Eiendomsskatten er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 9 281,- pr.mnd.

Felleskostnadene inkluderer TV/internett, drift og vedlikehold, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, renter og avdrag fellesgjeld. I tillegg til A-konto strøm som avregnes 1 gang i året

#### **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

For aktuell bolig vil dette blant annet være innboforsikring.

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Bank: Husbanken

Lånenr.: 13517056

Lånebeskrivelse: Husbanken, Annuitet, Fast rente til 01.07.2025

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 1,15%

Andel av saldo 174 852,78 Innfrielsesdato: 31.12.2029

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

## ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.2023 hadde borettslaget følgende tall:

- Overskudd kr 1.189.652,-
- Disponible midler kr 1.256.946,-

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

Protector forsikring Protector Forsikring ASA Polisennummer: 3432657

## FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 177 491,- Som sekundærbolig Kr. 4 474 464,-

## BORETTSLAG

Borettslag: Lyder sagen borettslag, Orgnr: 879698502

## FORRETNINGSFØRER

BOB

## 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 forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget. Denne blir avklart i etterkant av salget.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

- Vannrør: rør-i-rør.
- Avløpsrør av plast
- Fordelerskap plassert på bad.
- Varmtvannstak på 116 liter plassert på bad.

Elektrisk anlegg:

- Sikringsskap med automatsikringer.
- Hovedsikring på 80 ampere.

Oppvarming:

- Oppvarming via elektrisitet.
- Varmekabler på bad.
- Panelovner.

Ventilasjon.

- Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken.
- Utover dette naturlig ventilasjon.

## DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

## DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Både frittstående og integrerte, samt vaskemaskin og tørketrommel.

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.

Taklampe stue og soverom følger ikke handelen.

Hovedeier og medeier(e) må være medlem i BOB.

Borettslaget har egen hjemmeside med ytterligere informasjon: [lydersagen.no](http://lydersagen.no)

## 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.

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.

Erklæring tinglyst 14.03.1997 med dagboknr 1997/7650-1/106 vedrørende registrering av grunn.

Erklæring tinglyst 01.12.2006 med dagboknr 2006/103232-1/20 vedrørende registrering av borettslagsandel.

#### **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 vann og avløp via private stikkledninger ifølge Bergen kommune.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei 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 regulert til områder for boliger m/tilhørende anlegg ifølge Bergen kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til byfortettingssone ifølge Bergen kommune.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 8205100

Plantype: 32

Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 1255, 1256 OG 1284,

NEDRE NYGÅRD KVARTAL 6, LYDER SAGENS GATE 15-17 OG DANIEL HANSENS GATE 5

Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 11.11.1996

Saksnr: 199613651

Dekningsgrad: 100%

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID: 8205100

Reguleringsformål: 110 - Boliger

Dekningsgrad: 91,6%

PlanID: 8205100

Reguleringsformål: 459 - Annet friområde

Dekningsgrad: 8%

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 1130 - Sentrumsformål

Beskrivelse: Byfortettingssone

Områdenavn: BY1

Dekningsgrad: 92%

PlanID: 65270000

Arealstatus: 1 - Nåværende

Arealformål: 3001 - Grønnstruktur

Beskrivelse: Grønnstruktur

Områdenavn: G

Dekningsgrad: 8%

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpAngittHensynSone

Hensynssonenavn: H570\_2

Beskrivelse: Nygårdshøyden

Dekningsgrad: 100%

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpAngittHensynSone

Hensynssonenavn: H570\_7

Beskrivelse: Historisk sentrum

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpFareSone

Hensynssonenavn: H390\_2

Beskrivelse: Luftkvalitet - gul sone

Dekningsgrad: 100%

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID: 65270000

Bestemmelseområde: [4  
Bestemmelsehjemmel: 5 - Byggegrense, utb.volum,  
funksjonskrav  
Dekningsgrad: 100%

Kommunedelplan(er)  
PlanID: 15780000  
Plannavn: BERGENHUS. KPD SENTRUM  
Status: 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttrådt: 10.12.2001  
Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommunedelplan  
PlanID: 15780000  
Arealstatus: 1 - Nåværende  
Arealformål: 110 - Boligområder  
Dekningsgrad: 93,2%

PlanID: 15780000  
Arealstatus: 1 - Nåværende  
Arealformål: 630 - Fotgjengerstrøk  
Dekningsgrad: 6,7%

Planer i nærheten av eiendommen  
PlanID: 8205000  
Plantype: 32  
Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 927, 928, 929, NEDRE  
NYGÅRD, BEBYGGELSESPÅN - KVARTAL 7b  
Planstatus: 3  
Saksnr: 199614497

PlanID: 8200200  
Plantype: 30  
Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 1287, NEDRE NYGÅRD,  
KVARTAL 11  
Planstatus: 3  
Saksnr: 200001254

PlanID: 8205200  
Plantype: 32  
Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 1294-1297,  
BEBYGGELSESPÅN KVARTAL 10A  
Planstatus: 3  
Saksnr: 199614502

PlanID: 8200100  
Plantype: 30  
Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 829 MFL., NEDRE NYGÅRD  
KVARTAL 6  
Planstatus: 3  
Saksnr: 199614420

PlanID: 4800600  
Plantype: 30  
Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 936 MFL., KVARTALET  
LARS HILLES GATE 12-16  
Planstatus: 3  
Saksnr: 200613542

PlanID: 4800501  
Plantype: 31  
Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 1275 MFL.,  
ØRNEKVARTALET  
Planstatus: 3  
Saksnr: 200914439

PlanID: 4800000  
Plantype: 30  
Plannavn: BERGENHUS. NYGÅRDSTANGEN,  
VEG/TRAFIKK/AREALDISPOSISJONSPLAN  
Planstatus: 3

PlanID: 8200000  
Plantype: 30  
Plannavn: BERGENHUS. GNR 164, NEDRE NYGÅRD NORD  
Planstatus: 3  
Saksnr: 190710629

PlanID: 71220000  
Plantype: 35  
Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 810 MFL.,  
GRIEGKVARTALET  
Planstatus: 1  
Saksnr: 202220704

PlanID: 8200300  
Plantype: 30  
Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 BNR 926 MFL., GRIEGHALLEN,  
EDVARD GRIEGS PLASS  
Planstatus: 3  
Saksnr: 200003046

PlanID: 10000  
Plantype: 30  
Plannavn: BERGENHUS. BRANNSTRØKET AV 1916  
Planstatus: 3  
Saksnr: 199938316

PlanID: 62250000  
Plantype: 34  
Plannavn: BERGENHUS. GNR 164 OG 166, SMÅLUNGEREN  
Planstatus: 5  
Saksnr: 201206987

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen  
Eiendom: 164/840  
Bygningsnr: 139709527-1  
Endring: Tilbygg  
Bygningstype: Hospits pensjonat  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 25.07.2024  
Saksnr: 202313327

Eiendom: 164/840  
Bygningsnr: 139709527-2  
Endring: Ombygging  
Bygningstype: Hospits pensjonat  
Status: Rammetillatelse

Dato: 24.01.2024  
Saksnr: 202317103

Eiendom: 164/1410  
Bygningsnr: 139280431-2  
Endring: Tilbygg  
Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer  
Status: Igangsettingstillatelse  
Dato: 04.10.2019  
Saksnr: 201911851

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 4 450 000,- (Prisantydning)  
kr 174 853,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 4 624 853,- (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 4 626 093,- (Totalpris inkl omkostninger)

### Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 4 634 343,- (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: Kr. 60.000,-

Tilrettelegging: Kr. 5.900,-

Grunnpakke: Kr. 15.000,-

Innhenting av informasjon fra forretningsfører: Kr.3.845,-

Markedspakke: Kr. 15.990,-

Oppgjør: Kr. 7.990,-

Eierskiftegebyr: Kr. 6.385,-

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

24-24-0159

## 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 bygnings-sakyndiges 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 eiendoms-megler 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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

### **HVITVASKING**

Eiendoms-megler 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 deknings salg 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 Sør AS  
EIE Bergen Sør  
Org. nr: 828154842  
Nesttunbrekka 95  
5221 Nesttun  
Tlf: 40 00 52 21

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF | Jurist Marte Bergtun

#### **SAKSBEHANDLERE**

Marte Bergtun  
EIE Bergen Sør  
Eiendomsmegler MNEF | Jurist  
Mob: 98 04 88 13 / E-post: [mab@eie.no](mailto:mab@eie.no)



Ξ

# Premium rådgivning

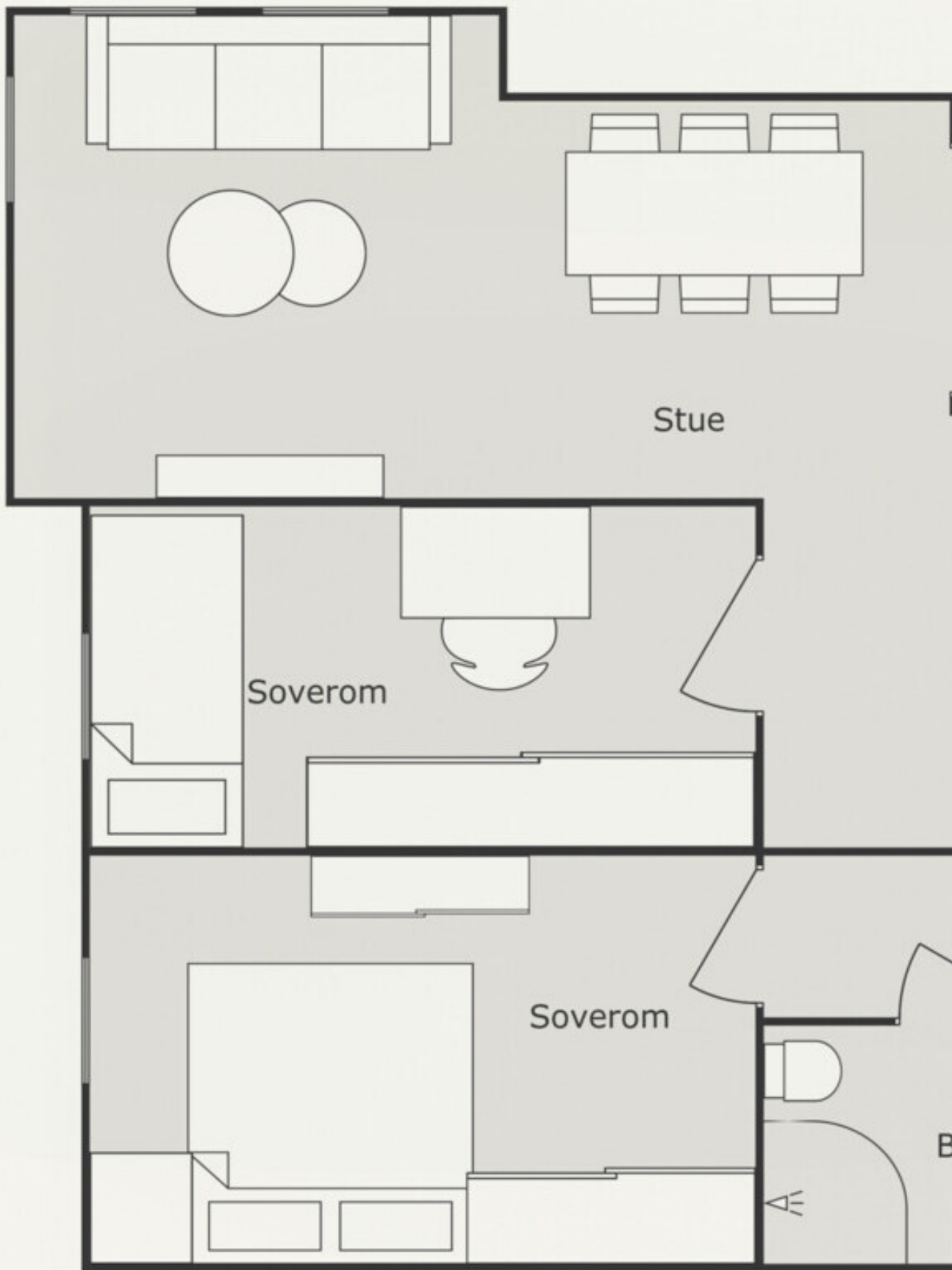
EIE eiendomsmegling

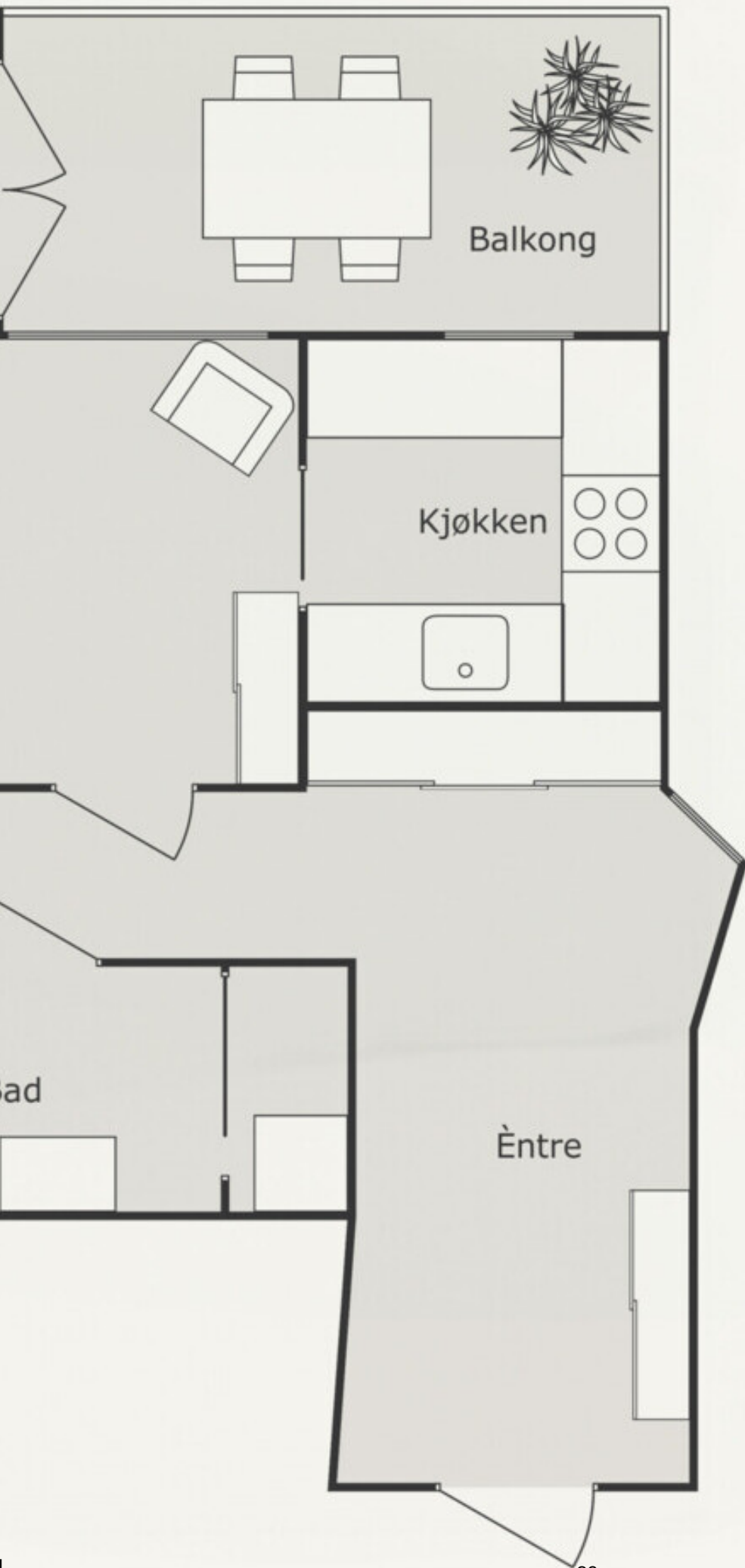
# DITT NYE HJEM?





























RIEKO, JAPAN

# RIEKO OHASHI

One of Rieko Ohashi's favorite things about living in Houston—a small beachside town just north of Tokyo—is its proximity to nature. “I live by the water in the peaceful and picturesque countryside, and there are some beautiful mountain scenery,” says Rieko, a designer at Irgi Labs. “I was tired of living in Tokyo and wanted to fly home for a quiet lifestyle. It’s a great place to design and create because you can really think deeply about your ideas.” Rieko lives by herself in a traditional Japanese dwelling that was constructed about 60 years ago. Living alone gives her ample time and space to work at her own pace, often working one-on-one pieces of fabric, spread out across several tables. Although she makes frequent trips to Tokyo for work, she’s diligent about setting aside time for herself and finding moments of peace throughout the day. She also makes sure of her days off and family visits to them. “I like going for evening walks along the beach and under a grove of trees at night with a long book, a home-cooked meal and a glass of sake,” she says. “When decorating her home, she paid careful attention to creating a balanced color spectrum throughout the house, as well as using materials that complemented each other.” “It’s important for me to maintain a sense of balance in terms of color, quantity and form, whether in my design or in my home,” she says. “I often make unexpected discoveries when I physically live up certain pieces alongside each other rather than having

them remain as abstract concepts in my head.” Although her home is naturally furnished, some of her favorite items include her futon, tatami and various pieces of Danish furniture. “I didn’t expect them to work in a traditional Japanese house, but they’ve blended in rather nicely and add life to the overall mood,” she says. “A house is the perfect reflection of an individual. You don’t have to look too hard to see a person’s entire mindset laid in the interior.” Rieko enjoys entertaining and frequently prepares fresh meals for her guests. Many of the ingredients she uses in her dishes come from her garden, where she grows a variety of produce including yam, mushrooms, plums and sandal (Japanese persimmon). “Different seasons bloom with the changing of the seasons, and I love coming home to the scent of the garden,” Rieko says. “The changing of my morning coffee and looking out the window to see what flowers have blossomed overnight—it really seems my heart.” For Rieko, living in Houston presents a welcome change from life in a budding metropolis. “There is a place where I can rest and recharge,” she says. “No matter how late I have to work in Tokyo, I come back to my home in Houston and immediately feel at ease.”

*In the following story on page 116, we explore some of the underlying concepts in Japan’s history of domestic craft.*

























AEG

MICROMAT

















































































5b

20

























marg  
& be





in<sup>®</sup>

CTVB

PIZZA ØSTERS VIN

29





HOGGORM









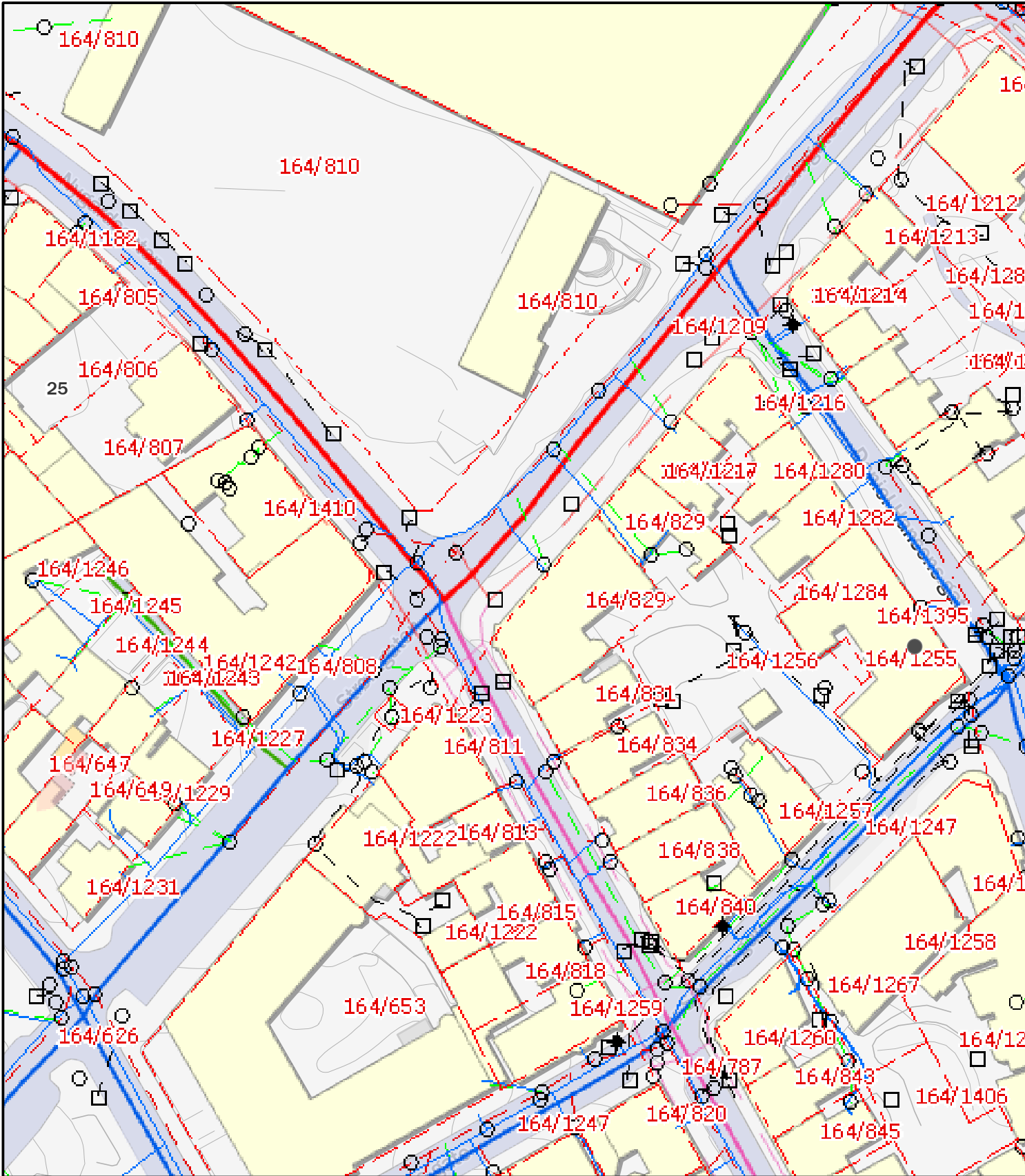






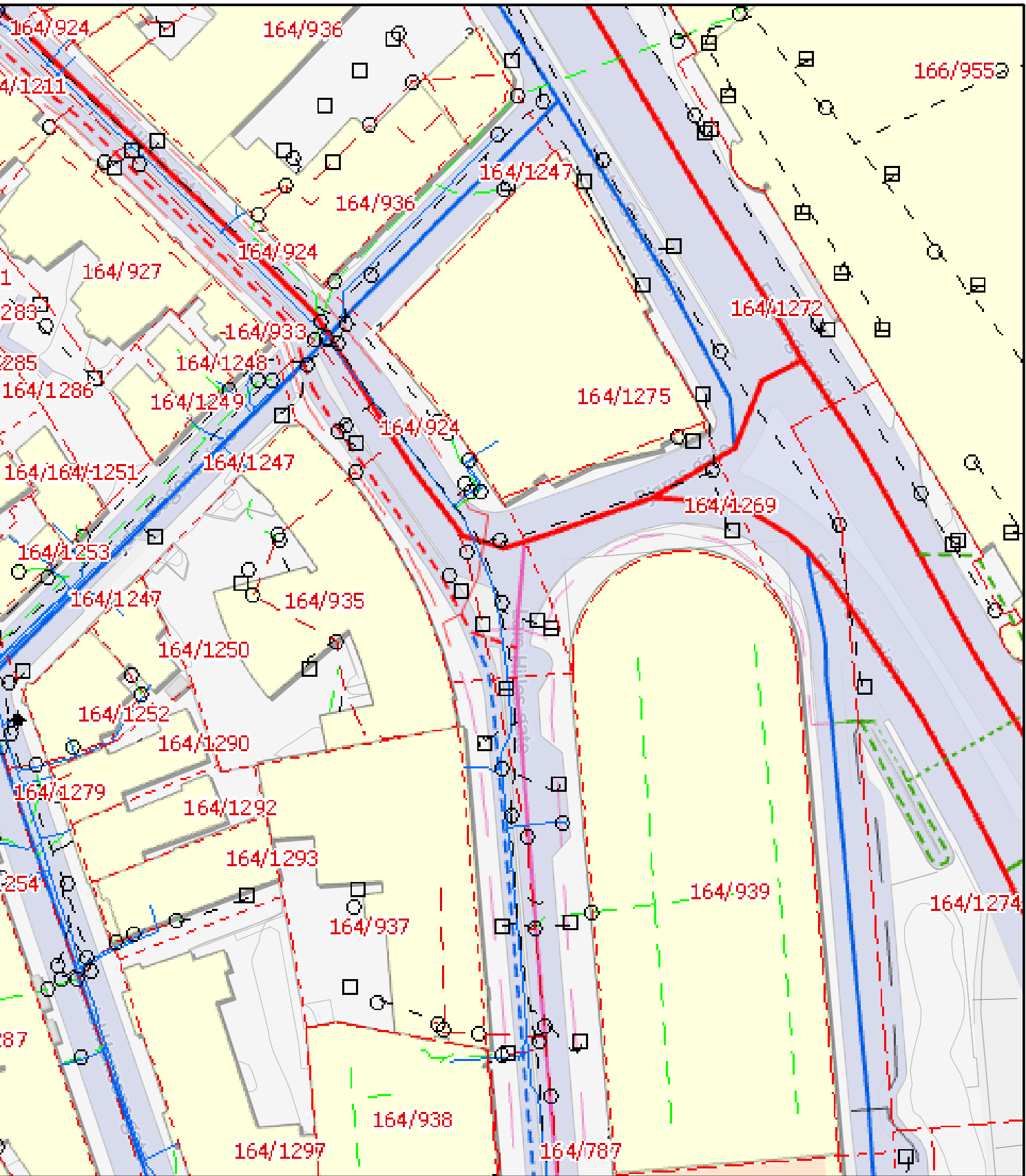
# INFORMASJON & DOKUMENTER





10/1/2024, 9:55:04 AM

Flate	Område	Overvann	Vann- og avløpspunkt	Sluk	Fortau, Fylkesveg	Gang
Eiendomsflater	Vann- og avløpsledning	Vann- og avløpsledning	Hydrant	Vegflate	Gangfelt, ukategorisert	Sykk
Eiendomsgrenser	Vannledning	Avløp felles	Fontene	Trapp	Gangfelt, Europaveg	Sykk
Omtvistet grense	Vann- og avløpsledning	Spillvannledning	Kum	Trapp, Privat	Gangfelt, Fylkesveg	Gang
Sikker grense	Avløp felles	Overvann	Sandfangskum	Fortau/gangfelt	Gangfelt, Privat	Veg
Usikker grense	Spillvannledning	Vann- og avløpsledning	Gatesluk	Fortau, ukategorisert	Gang-sykkelveg	Enke
Eiendomstekster	Vannledning	Vannledning	Sluk m/sandfang	Fortau, Europaveg	Gang og sykkelveg, Privat	Kana



1:1,250

0 0.01 0.02 0.04 mi

0 0.01 0.03 0.06 km

- g og sykkelveg, Privat, tunnel
- elveg, Europaveg
- elveg, Kommunal
- gveg, Europaveg
- lbilveg, Europaveg
- alisertveg, Europaveg
- Enkelbilveg, Fylkesveg
- Enkelbilveg, Kommunalveg
- Enkelbilveg, Privat
- Kanalisertveg, Privat
- Bygninger
- Bygning, ikke i matrikkel
- Bygning registrert i matrikkel

# Husordensregler for Lyder Sagen borettslag

## Alminnelige ordensregler

- 1.1. Alle som bor/oppholder seg i huset skal bidra til ro og orden i samsvar med god skikk.
- 1.2. Gatedør og ytterdør til bakgården skal være låst hele døgnet. I kjellergangene skal lyset være slukket og dørene låst når ingen er til stede.
- 1.3. Mellom kl. 23.00 og 08.00 skal støy i form av eksempelvis høy musikk og bruk av verktøy ikke forekomme. På lørdager, søndager og offentlige fridager skal morgenfreden vare til kl. 09.00. Dette kan likevel fravikes dersom berørte naboer er varslet rimelig tid i forveien og ikke har protestert snarest, med rimelig og saklig grunn.
- 1.4. Nøkler til leilighet og boss-sug, utenom tildelt sett, må eier selv bekoste. Samtlige nøkler avleveres ved fraflytting.

## Bruk av fellesrom og altan

- 2.1. Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for. Sykler, ski, kjelker, barnevogner og lignende skal plasseres i sykkelbod, egen bod eller på anviste plasser – ikke i trappeoppgang eller gang. Gjenstander som etterlates i strid med reglene kan bli kastet.
- 2.2. Styret har ansvaret for å følge opp borettslagets avtaler med ulike leverandører av servicetjenester til laget, herunder trappevask.
- 2.3. Spyling eller renhold av altan må skje på en måte som ikke medfører ubehag for andre beboere. Det samme gjelder vask av vinduer.
- 2.4. Altankasser skal ikke plasseres på utsiden av altanene eller på franske altaner.
- 2.5. Bruk av grill på private altaner er ikke tillatt. Gassgrill skal benyttes ved grilling på felles takterrasse. På grunn av brannfare er bruk av andre griller ikke tillatt.
- 2.6. Solstoler/-senger må ikke bli stående permanent på takterrassen. Plasseres i bod når de ikke er i bruk.
- 2.7. Det anmodes sterkt å unngå røyking på balkongene, særlig i byggenes midtre del, hvor to naboer deler en balkong med skillevegg mellom. Dette for å sikre god livskvalitet for alle, inkludert allergikere.

## Tilkobling/Vedlikehold/Oppussing

3.1. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilator med motor eller tørketrommel til borettslagets luftavtrekkssystem. Avtrekksventilen på badet skal ikke reguleres. Dersom det er aktuelt å rengjøre avtrekksventilen, må hele ventilen (med ringen) tas ned. Det skal ikke justeres på selve kjeglen da dette vil forstyrre balansen i anlegget. Før evt. skifte av ventilator må styret kontaktes. Dersom en andelseier forårsaker ubalanse i anlegget, kan kostnadene med ny innregulering belastes vedkommende. Det er kun anledning til å bruke tørketrommel av kondenstypen.

3.2. Ved større indre ombygninger av leiligheten, for eksempel endringer i planløsningen, må styret søkes om godkjenning. For oppussing av bad gjelder egne regler og søknadsplikt ved større arbeider. Andelseier må sette seg inn i gjeldende regler før oppussing starter. Det er et krav at alt arbeid som omfatter det elektriske anlegget og vannføring skal utføres av godkjente fagfolk.

3.3. Det er borettslaget i fellesskap som er ansvarlig for alt ytre vedlikehold.

3.4. Evt. montering av markiser og fargen på disse skal godkjennes av borettslagets styre. Til utvendig maling (tak på altaner og betongvegg på enkelte altaner) skal brukes murmaling med fargekode 0802-G98Y eller 1502-Y50R. Ønskes et lysere tak, bruk standard hvit.

3.5. Private utendørs antenner er ikke tillatt.

3.6. Montering av varmepumper er ikke tillatt.

3.7. Borettslaverne er ansvarlige for at leiligheten med utrom til enhver tid er i ordentlig stand. Utstyr i leilighetene, som fastmonterte ovner, brannslange m.v., er borettslagets eiendom og skal ikke fjernes. Borettslaverne plikter å ta vare på og vedlikeholde utstyret. All skade på leilighet og utstyr må erstattes. Ved skader skal det straks meldes fra til styret i borettslaget.

- Pass på at rømningsveien på altanen er fri.

## Dyrehold

4.1. Det er tillatt med dyrehold i borettslaget forutsatt at dyrets eier er kjent med «Lov om hundehold». Dette gjelder derimot ikke dyrehold i næringsøyemed som er ulovlig.

4.2. Det kreves at dyreholdet ikke er til ulempe/vesentlig sjenanse for øvrige beboere. I motsatt fall kan styret i hvert enkelt tilfelle oppheve tillatelsen til dyrehold. Dyrets eier plikter da umiddelbart å sørge for at dyret ikke oppholder seg i noen deler av borettslaget.

4.3. Det er kun tillatt med ett kjæledyr pr. husstand, med mindre styret samtykker.

## Søknad om å overlate bruken av leiligheten til andre

5.1. Søknad om å få overlate bruken av leiligheten til andre enn eieren leveres styret. Søknaden skrives fortrinnsvis på eget skjema som kan fås ved henvendelse til BOB.

## Brudd

- Brudd på husordensreglene kan føre til oppsigelse.

Disse reglene trer i kraft straks og gjelder inntil videre. Reglene kan endres hvis styret finner det nødvendig.



# INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 I LYDER SAGEN BORETTSLAG

**Dato: 4.4.2024 kl. 19.00**

**Sted: Auditoriet, Krinkelkroken 1.**

Seneste oppmøte ved inngang Sparebank 1 SR-Bank kl. 18.55.

**Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!**

Styret i Lyder Sagen borettslag

Bergen, 06.03.2024

Klipp av – leveres ved inngangen \_\_\_\_\_

## Generalforsamling, i Lyder Sagen borettslag, 4.4.2024

Navn: \_\_\_\_\_ Leilighet nr.: \_\_\_\_\_  
andelseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som andelseier.

Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: \_\_\_\_\_

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: \_\_\_\_\_

**Obs! Kun én fullmakt per deltager!**

# DAGSORDEN

## 1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskriver
- f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- g) Godkjenning av dagsorden

## 2. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

## 3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

## 4. Vederlag til styremedlemmer generelt

## 5. Valg av styre

## 6. Andre/Innkomne saker

STYRET I LYDER SAGEN BORETTSLAG

## 2. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

### Årsrapport 2023 for Lyder Sagen borettslag

#### 1. Lagets virksomhet

Lyder Sagen borettslag har som hovedformål å gi andelseierne bruksrett til bolig i foretakets eiendom.

Visjon: Toleranse, trygghet og trivsel.

#### 2. Styret og styrets arbeid

##### 2.1 Styrets sammensetning

Styret har i perioden 2023-2024 bestått av følgende personer:

Styreleder:	Morten Grønland
Nestleder:	Jan Ove Johansen
Styremedlem:	Gaute Svendsen
Styremedlem:	Jaime Alvarez
Styremedlem:	Eigil Evensen
Varamedlem:	Thomas Thorn
Varamedlem:	Grete Riise

##### 2.2 Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære Generalforsamling er det blitt avholdt 7 styremøter hvor det har blitt behandlet i alt 51 saker.

Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

##### 2.2 Saker som har vært behandlet

###### Vedlikehold, oppfølging vedlikeholdsplan:

- Gjennomført energikartlegging i regi av BOB.
- Bestilt sjekk av tak som en del av løpende vedlikeholdsplan.
- Utskifting av enkelte vinduer.
- Montert automatisk døråpner på felles sykkelbod.
- Utbedret vanddrypp nedover vegger på altaner.
- Vedlikehold på ventilasjonsanlegget og heis i henhold til plan.
- Gjennomført utvendig vindus- og fasadevask.
- Service brannanlegg med sikkerhetsrapport.
- Utbedret defekt nødlys i begge oppganger.
- Flere låssylindre i kjeller byttet.

### **2.3 Saker som er under arbeid og planlegging**

- Vindusvask: Beregnet gjennomført i april/mai 2024
- Dugnad 2024 planlegges til 30.april.
- Bytte av ventilasjonsanlegg og felles lys i oppganger.

## **3. Lagets drift og økonomi**

### **3.1 Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av BOB BBL. Borettslagets revisor er KPMG AS.

### **3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring**

Borettslaget består av i alt 35 andeler.

Borettslaget skiftet forsikringsselskap ved nyttår 2024, og vi er nå fullverdiforsikret ved bygningsskade i Protector Forsikring. Egenandel ved skader vil i 2024 variere fra kr. 2000 til 10 000 avhengig av type skade.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre, beboere oppfordres sterkt til å tegne egen innboforsikring.

Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboere omgående ta kontakt med styret, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet.

### **3.3 Boligomsetning og bruksoverlating**

Siden forrige generalforsamling har 5 av borettslagets boliger blitt omsatt til følgende priser:

Dato	Leilnr.	Ant. rom	Pris
02.05.23	33	3-roms	4 750 000,-
15.06.23	18	3-roms	4 810 000,-
04.10.23	14	3-roms	4 280 000,-
19.10.23	17	2-roms	4 200 000,-
15.01.24	34	3-roms	4 500 000,-

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene, verken hos styret eller forretningsfører.

Hvis noen ønsker takst på boligene må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

Pr. 31.12.23 er ingen av borettslagets boliger registrert bebodd av fremleietakere. Vi minner om at all fremleie av boliger skal søkes til styret.

## **3.4 Økonomi**

### 3.4.1 Vedlikehold

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

### 3.4.2 Kommentarer til resultatregnskapet for 2023

Regnskapet ble oppgjort med et overskudd på kr. 1 189 652,- mot et budsjettert positivt resultat på kr. 933 040,-.

Det er styrets vurdering at årsregnskapet viser et rettviseende bilde av resultat og stilling pr. 31. desember 2023.

### 3.4.3 Årets endring i de disponible midlene ble positiv med kr. 256 327,-

Lyder Sagen borettslag har pr. 31.12.23 lån hos Husbanken på kr. 5 829 759,- som er beregnet innfridd 30.06.2029. Det tilsvarer en gjeld på kr. 166 564,- pr. leilighet i snitt. Det er betalt avdrag på lån med kr. 933 325,- og renter med kr. 74 960,- i 2023.

Borettslaget har per 31.12.23 disponible midler på kr. 1 256 947,- Dette tilsvarer i gjennomsnitt kr. 35 918,- pr. leilighet.

Vi har nytt svært godt av fastrenteavtale på 1,152% nominell rente. Denne avtalen løper til 1.7.25.

## **4. Bomiljø/Vedlikehold**

### Gravearbeider:

Graveklubben holder fortsatt på med å etablere infrastruktur for bosnett, samt utskiftning av annen gammel infrastruktur som ligger i området Nedre Nygård.

### Kommunikasjon med beboerne:

Styret sender jevnlig ut informasjon til beboerne på epost. I tillegg har vi etablert en egen nettside på adressen [www.lydersagen.no](http://www.lydersagen.no) som har blitt vesentlig forenklet i løpet av året. Her ligger en del praktisk informasjon om borettslaget, og kontaktinformasjon til styret. Har du forslag til mer innhold på nettsiden; arrangementer, bilder etc, ta kontakt.

Som del av arbeidet for et godt bomiljø har vi husordensregler og regler for bruk av fellesgrillen på takterrassen. Husordensreglene finner du på lagets nettsider og på oppslagstavlene i oppgangene. Reglene for bruk av grillen finnes på oppslag ved utgangsdøren til takterrassen.

### Serviceavtaler:

- BOB Befas om 24-timers døgnvakt på vaktmestertjenester.
- Schneider Electric, årlig service på brannalarmsystem.
- Karsten Moholt AS, kontroll av grunnvannspumpe.
- ThyssenKrupp Elevator AS, halvårlig kontroll av heiser.
- Bravida, service på ventilasjonsanlegget.

### Team Service:

Team Service har ansvar for trappevask og bytte av matter i begge oppgangene en gang pr. uke. I tillegg vasker de møterom og toalett en gang pr. mnd. Ved behov måker de snø, strør salt/sand, høytrykkspyler, koster løv og annet forefallende arbeid som skifte av lyspærer etc.

## **5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp**

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp som påvirker vedlagte årsregnskap.

Bergen 6. mars 2024

Morten Grønland

Jan Johansen

Eigil Evensen

Jaime Alvarez

Gaute Svendsen



Til generalforsamlingen i Lyder Sagen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyder Sagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Offices in:

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Bergen  
KPMG AS

Tom Rasmussen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

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

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

## Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-07 14:08:50 UTC



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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

**Lyder Sagen Borettslag  
2023**

# Resultatregnskap 2023

Lyder Sagen Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Driftsinntekter</b>					
Felleskostnader	2	2 902 320	2 651 496	2 902 030	3 074 810
A konto innbetalt energi		289 967	427 542	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 192 287</b>	<b>3 079 038</b>	<b>2 902 030</b>	<b>3 074 810</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Styre honorar	3, 4	90 000	90 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	3	12 690	12 690	12 700	12 700
Felles strøm og varme		192 119	170 183	200 000	170 000
Kostnader fellesmåling energi		289 967	427 542	0	0
Kommunale avg. og eiendomsskatt		487 580	460 507	491 000	529 000
Andre driftskostnader	5	468 744	413 973	582 300	589 260
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 736	37 601	37 000	37 000
Vedlikehold	7	214 700	547 467	250 000	600 000
Forretningsførsel		102 221	95 390	101 590	105 500
Revisjonshonorar		13 138	13 013	13 000	14 100
Kontingent		10 500	10 500	10 500	10 500
Forsikring		98 014	91 619	103 000	110 000
Sikringsfond		3 247	2 935	2 900	3 300
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 984 655</b>	<b>2 373 419</b>	<b>1 893 990</b>	<b>2 271 360</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 207 632</b>	<b>705 619</b>	<b>1 008 040</b>	<b>803 450</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>					
Renteinntekter bank		47 031	13 175	0	0
Andre finansinntekter		9 950	9 966	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>56 981</b>	<b>23 141</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rentekostnader lån		74 960	85 574	75 000	65 250
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>74 960</b>	<b>85 574</b>	<b>75 000</b>	<b>65 250</b>
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-17 979</b>	<b>-62 433</b>	<b>-75 000</b>	<b>-65 250</b>
<b>Resultat</b>		<b>1 189 652</b>	<b>643 186</b>	<b>933 040</b>	<b>738 200</b>
Til/fra annen EK		1 189 652	643 186	0	0
<b>Sum disponeringer</b>		<b>1 189 652</b>	<b>643 186</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Lyder Sagen Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

## Balanse pr. 31.12.2023

Lyder Sagen Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger	8, 9	32 885 670	32 885 670
Tomt	8, 9	2 600 000	2 600 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>35 485 670</b>	<b>35 485 670</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>35 485 670</b>	<b>35 485 670</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	75 958
Forskuddsbetalte kostnader		161 032	147 890
Andre fordringer		12 250	33 001
<b>Sum fordringer</b>		<b>173 282</b>	<b>256 849</b>
<b>Bankinnsk. og kontanter</b>			
Innestående bank		1 506 655	1 089 396
<b>Sum bankinnsk. og kontanter</b>		<b>1 506 655</b>	<b>1 089 396</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 679 936</b>	<b>1 346 244</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>37 165 606</b>	<b>36 831 914</b>

## Balanse pr. 31.12.2023

Lyder Sagen Borettslag  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		3 500	3 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		17 437 858	16 248 205
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>17 437 858</b>	<b>16 248 205</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>17 441 358</b>	<b>16 251 705</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetninger og forpliktelser</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	5 829 759	6 763 084
Borettsinnskudd	9	13 471 500	13 471 500
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 301 259</b>	<b>20 234 584</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbet felleskostn.		116 676	0
Forskuddsbetalte fordringer		0	2 264
Leverandørgjeld		184 684	150 698
Skyldige off. myndigheter		12 690	12 690
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		90 000	90 000
Skyldig energi/brensel		8 988	0
Annen kortsiktig gjeld		9 952	89 972
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>422 990</b>	<b>345 625</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>19 724 249</b>	<b>20 580 209</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>37 165 606</b>	<b>36 831 914</b>

Bergen,  
Styret for Lyder Sagen Borettslag

Morten Lohne Grønland  
Styrets leder

Jaime Abdon Tapia Alvarez  
Styremedlem

Eigil Evensen  
Styremedlem

Gaute Svendsen  
Styremedlem

Jan Ove Johansen  
Nestleder

Balanserapport 2023 for Lyder Sagen Borettslag

**Note 1 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

**Note 2 - Felleskostnader**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
3800 Andel felleskostnader	2 707 020	2 456 196	2 706 730	2 842 550
3816 TV og internett	195 300	195 300	195 300	232 260
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 902 320</b>	<b>2 651 496</b>	<b>2 902 030</b>	<b>3 074 810</b>

**Note 3 - Lønnskostnader**

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.  
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar og innberetningspliktig dugnad.

**Note 4 - Styrehonorar**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
5330 Styrehonorar	90 000	90 000	90 000	90 000
<b>Sum styrehonorar</b>	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>	<b>90 000</b>

**Note 5 - Driftskostnader**

		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
5510	Styredisposisjoner	9 243	6 800	7 000	7 000
5901	Gaver ansatte	0	960	0	0
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	0	299	0	0
6300	Leiekostnader	640	488	2 000	2 000
6326	Snømåking og brøyting	22 563	21 678	20 000	20 000
6335	Containerleie/ -tømming	3 990	3 990	5 000	5 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	4 737	3 000	3 000
6360	Renhold og matteleie	122 801	131 100	190 000	150 000
6372	Heis	51 225	45 350	45 000	55 000
6374	Ventilasjon	43 798	0	55 000	55 000
6375	TV og internett	209 297	195 302	195 300	232 260
6376	Vaktmestertjenester	0	0	25 000	25 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	5 000	5 000
6391	Diverse serviceavtaler	0	0	15 000	15 000
6800	Kontorkostnader	0	0	1 000	1 000
6860	Kursutgifter	0	0	4 000	4 000
6940	Porto	0	83	1 000	1 000
7740	Øreavrunding	-5	-1	0	0
7782	Kostnader bomiljø	5 194	3 189	9 000	9 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>468 744</b>	<b>413 973</b>	<b>582 300</b>	<b>589 260</b>

**Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
6502	Brannvernustyr	0	0	20 000	20 000
6503	Annet driftsmateriell	0	279	2 000	2 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	798	36 104	5 000	5 000
6510	Verktøy og redskap	0	0	10 000	10 000
6540	Inventar	938	0	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	0	798	0	0
6553	Abonnement og lisenser	0	420	0	0
<b>Sum verktøy, inventar og driftsmateriell</b>		<b>1 736</b>	<b>37 601</b>	<b>37 000</b>	<b>37 000</b>

**Note 7 - Vedlikehold**

		<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	29 300	101 700	85 000	85 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	77 205	45 044	20 000	20 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	26 000	7 000	7 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	7 085	8 534	5 000	5 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	8 549	0	5 000	5 000
6606	Vedlikehold heis	0	33 000	15 000	15 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	57 844	329 895	60 000	60 000
6616	Vedlikehold tak	0	0	0	350 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	12 250	0	0	0
6634	Vedl.hold brann-vernustyr	22 467	3 295	0	0
6635	HMS og brannvernkostnader	0	0	12 000	12 000
6690	Vedlikehold	0	0	41 000	41 000
<b>Sum vedlikehold</b>		<b>214 700</b>	<b>547 467</b>	<b>250 000</b>	<b>600 000</b>

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

**Note 8 - Bygninger**

	<b>Bygning</b>	<b>Tomt</b>
Anskaffelseskost pr.01.01	32 885 670	2 600 000
Anskaffelseskost pr.31.12	32 885 670	2 600 000
Bokført verdi pr.31.12	32 885 670	2 600 000
Anskaffelsesår	1999	1999

**Note 9 - Pantstillelser**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Pantstillelser	19 301 259	20 234 584
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	35 485 670	35 485 670



**Note 10 - Langsiktig gjeld****Husbanken**

Renter 31.12.23: 1,15%, løpetid 30 år

Opprinnelig 1999

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

Lånesaldo 31.12

Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2030

21 225 000

14 461 916

933 325

5 829 759

**Sum langsiktig gjeld****5 829 759****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner

1 495 102

<b>Langsiktig gjeld fordelt pr andel</b>	<b>Ant. andeler</b>	<b>Andel gjeld 31.12</b>	<b>Sum fellesgjeld</b>
Lån Husbanken 13517056	3	190 216	570 648
	6	185 272	1 111 632
	4	182 756	731 024
	5	172 956	864 780
	1	167 953	167 953
	1	165 437	165 437
	6	160 581	963 486
	1	145 778	145 778
	5	140 775	703 875
	1	138 318	138 318
	1	135 860	135 860
	1	130 975	130 975

**Note 11 - Disponible midler**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Disponible midler pr. 01.01</b>	<b>1 000 619</b>	<b>1 280 144</b>
Periodens resultat	1 189 652	643 186
Avdrag lån	-933 325	-922 711
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>256 327</b>	<b>-279 525</b>
<b>Disponible midler 31.12.</b>	<b>1 256 947</b>	<b>1 000 619</b>

Lyder Sagen Borettslag

Org.nr. 879698502

# 12-0693 Årsregn...

Name Date  
**Johansen, Jan Ove** 2024-03-05

Identification

 Johansen, Jan Ove

Name Date  
**Alvarez, Jaime Abdon Tapia** 2024-03-05

Identification

 Alvarez, Jaime Abdon Tapia

Name Date  
**Evensen, Eigil** 2024-03-05

Identification

 Evensen, Eigil

Name Date  
**SVENDSEN, GAUTE** 2024-03-05

Identification

 SVENDSEN, GAUTE

Name Date  
**Grønland, Morten Lohne** 2024-03-04

Identification

 Grønland, Morten Lohne



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

### 3. Vederlag til styremedlemmer generelt

Valgkomiteen har bestått av Ann Nilsen og Andreas Mæland.

Valgkomiteens forslag til styrehonorar 2023-2024:

Kr. 100.000,-

### 4. Valg av styre

Valgkomiteens innstilling til styret:

Styreleder: Morten Grønland (2 år)

Styremedlem: Karsten Olav Aarestrup (2 år)

Varamedlem: Andreas Mæland (1 år)

Varamedlem: Grete Riise (1 år)

Styremedlemmene Jaime Alvarez, Gaute Svendsen og Jan Ove Johansen er ikke på valg. (Valgt 2023 for 2 år).

Innstilling til valgkomite:

- Eigil Evensen
- Thomas Klemetsen Thorn

#### 4.1 Valg av styreleder

#### 4.2 Valg av styremedlemmer

### 5. Andre/Innkomne saker

Ingen innkomne saker. Etter lov om borettslag skal saker som en andelseier ønsker tatt opp på den ordinære generalforsamlingen være tatt med i innkallingen.

## PROTOKOLL

Ordinær Generalforsamling i Lyder Sagen borettslag

Sted: Auditoriet Krinkelkroken 1

Dato: 4. april 2024

Møtet ble åpnet av: Morten Grønland, styreleder

Til stede fra styret: Morten Grønland

Jan Ove Johansen

Gaute Svendsen

Thomas Klemetsen Thorn

Grete Riise

Ingen representant til stede fra BOB.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Godkjenning av innkalling

Innkalling ble utsendt andelseiere 25. mars. Ingen innvendinger til innkallingen.

**Vedtak: Innkalling godkjent.**

#### 1.2 Antall fremmøtte:

Antall andelseiere: 12 stk

Antall fullmakter: 1 stk

Antall stemmeberettigede: 13 stk

#### 1.3 Valg av møteleder:

Forslag til møteleder: Morten Grønland

**Valgt: Morten Grønland**

#### 1.4 Valg av referent:

Forslag til referent: Gaute Svendsen

**Valgt: Gaute Svendsen**

#### 1.5 Valg av to protokollunderskrivere

Forslag til referenter: Reidar Birkeland og Martha Aase

**Valgt: Reidar Birkeland og Martha Aase**

#### 1.6 Valg av tellekorps:

Forslag til tellekorps: Karsten Olav Aastrup, Sissel Børresen

**Valgt: Karsten Olav Aastrup, Sissel Børresen**

### 1.7 Godkjenning av dagsorden:

**Vedtak: Godkjent**

## 2. **Årsrapport fra styret**

Årsrapporten ble gjennomgått punkt for punkt uten kommentarer.

Styret foreslo at rapporten ble tatt til orientering.

**Vedtak: Rapporten tatt til orientering.**

## 3. **Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023**

Årsregnskapet ble gjennomgått av Morten Grønland (styreleder).

Årsregnskapet ble foreslått godkjent.

**Vedtak: Årsregnskapet godkjent.**

## 4. **Vederlag til styremedlemmer generelt**

Valgkomiteen foreslo et samlet styrehonorar for styreperioden 2023-2024 på kr. 100.000 (økning på kr. 10.000 fra forrige periode).

**Vedtak: Vedtatt.**

## 5. **Valg av styre**

### 5.1 **Valg av styreleder**

Valgkomiteens innstilling: Morten Grønland for perioden 2024-2026

**Morten Grønland valgt til styreleder ved akklamasjon.**

### 5.2 **Valg av styremedlemmer**

#### Styremedlem:

Valgkomiteens innstilling: Karsten Olav Aarestrup for perioden 2024-2026

Benkeforslag: Eigil Evensen for perioden 2024-2026

Resultat etter avstemning: **Karsten Olav Aarestrup (7 stemmer)**

*Eigil Evensen (6 stemmer)*

Varamedlem:

Valgkomiteens innstilling: Andreas Mæland for perioden 2024-2025

Benkeforslag: Eigil Evensen for perioden 2024-2025

Resultat etter avstemning: **Egil Evensen (7 stemmer)**

*Andreas Mæland (6 stemmer)*

Varamedlem:

Valgkomiteens innstilling: Grethe Riise for perioden 2024-2025

Benkeforslag: Andreas Mæland for perioden 2024-2025

Resultat etter avstemning: **Grethe Riise (13 stemmer)**

*Andreas Mæland (0 stemmer)*

Generalforsamlingen bemerker at valgkomiteens innstilling burde vært mer kjønnsbalansert.

Valg av valgkomite 2024:

Forslag: Eigil Evensen og Thomas Klemetsen Thorn

Benkeforslag: Thomas Klemetsen Thorn og Andreas Mæland

**Valgt: Thomas Klemetsen Thorn og Andreas Mæland valgt ved akklamasjon**

**6. Innkomne saker:**

Ingen innkomne saker

Underskrifter:


Bergen 4.4.2024



Morten Grønland  
Møteleder



Gaute Svendsen  
Referent



Reidar Birkeland  
Protokollunderskriver



Martha Aase  
Protokollunderskriver

# Tilstandsrapport

 Daniel Hansens gate 5 B, 5008 BERGEN

 BERGEN kommune

 gnr. 164, bnr. 1395

 Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m<sup>2</sup> BRA-i: 77 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.09.2024

Rapportdato: 02.10.2024

Oppdragsnr.: 13739-2845

Referansenummer: LU3598

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





# 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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 betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av tre- og betongkonstruksjoner.

Utvendig betongelementer samt trekledning.

Takkonstruksjon:

Bygningen har en saltak konstruksjon som er utvendig teknet med betongtakstein.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

## BESKRIVELSE - LEILIGHET

3-roms eierleilighet.

Beliggende i 3. etasje.

Oppført i 1999.

Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.

Rombeskrivelse:

Entré (15,8 kvm):

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

Stue (26,3 kvm):

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

Bad (4,7 kvm):

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, toalett, baderomsinnredning samt skyvedørsnisje med opplegg for vaskemaskin, innredning med skyllekar og varmtvannstank.

Soverom 1 (12,1 kvm):

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

Soverom 2 (8,2 kvm):

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

Kjøkken (5,7 kvm):

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

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter og heltre

benkeplate med underlimt vask av stål.

Fliser mellom benkeplate og veggskap.

Frittstående kjøleskap.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn.

- Platetopp.

- Micro.

- Oppvaskmaskin.

- Ventilator.

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via elektrisitet:

- Varmekabler på bad.

- Panelovner.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast.

Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsikring på 80 ampere.

120 liters varmtvannstank fra 1998.

## TILSTANDSGRADER

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2:

- Balkong.

- Bad

- Overflater vegger og himling.

- Overflater gulv.

- Sluk, membran og tettesjikt.

- Varmtvannstank.

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

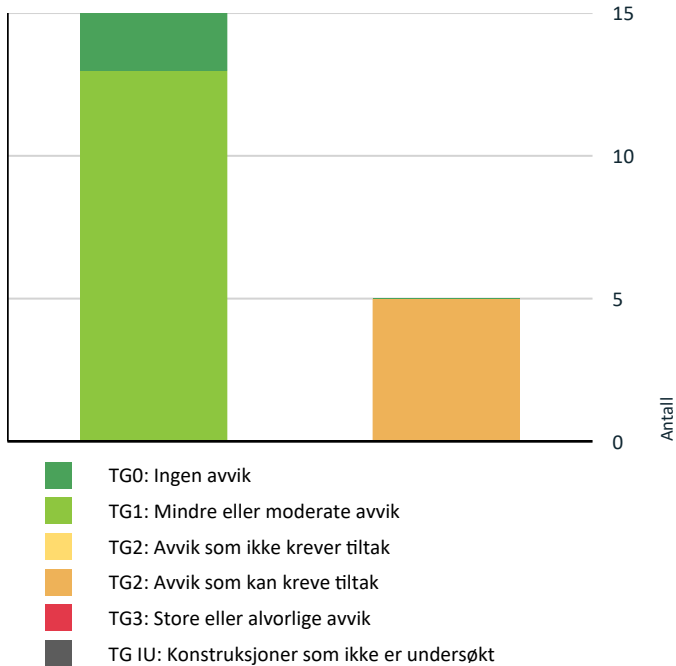
[Gå til side](#)

## 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.

- ! **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [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 bygningssakkyndige 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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1999

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Standard

Leiligheten har gjennomgående normal standard på overflater og inventar.

### Vedlikehold

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 tre- og aluminiumskarmer.

**Årstall:** 1998

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Entrédør

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

### TG 1 Balkong-/terrasedør

Balkongdør av tre- og aluminium med felt av 2-lags isolerglass.

**Årstall:** 1998

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong på 8,3 kvm.  
Dekket er bekledd med fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre bom (hulrom) under enkelte fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for tiltak, men vær oppmerksom.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Entré (15,8 kvm):  
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Stue (26,3 kvm):  
1-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og himling.

Soverom 1 (12,1 kvm):

# Tilstandsrapport

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

Soverom 2 (8,2 kvm):

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

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Areal: 4,7 kvm.

Badet er helfliset og har en slett malt himling.

Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusj m/glassvegger, toalett, baderomsinnredning samt skyvedørnisje med opplegg for vaskemaskin, innredning med skyllekar og varmtvannstank.

Eier opplyser om følgende info fra tilstandsrapport, datert: 10.07.2018:

Vegger og gulv på bad ble fliset, samt at toalett ble skiftet i 2005.

I tillegg ble dusjvegger, vask, underskap og speil ble skiftet i 2013.

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 ok 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.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er kontrollert og følgende avvik er registrert:

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Riss/sprekker i fuger.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike avvik kan indikere på fukt/skader i bakenforliggende konstruksjoner. Overflatene må derfor jevnlig observeres og kontrolleres for evt. videre utvikling.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 5 - 10 mm fall målt 80 cm fra sluk.

- 30 mm fall fra gulv v/dør til sluk.

Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusjsone så gikk vann mot sluk.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er lagt flis-på-flis.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## 3. ETASJE > BAD

### TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av stål med klemring og vannlås.

Synlig membran i sluk, men ikke mulig å konstatere utførelse.

Flis-på-flis, underliggende «hovedmembran» kan da være opprinnelig.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membran/tettesjikt er over 15 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.

## 3. ETASJE > BAD

### TE 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 3. ETASJE > BAD

### TE 1 Ventilasjon

Avtrekk via ventil.

Tilluft er etablert i dør.

Merknad:

Tilluft er etablert i dør, men spalte er under 10 mm.

## 3. ETASJE > BAD

### TE 0 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom.

Ingen unormale forhold eller forhøyede verdier blir registrert.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Overflater og innredning

Areal: 5,7 kvm.

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

Norema kjøkkeninnredning med slette hvite fronter og heltre benkeplate med underlimt vask av stål.

Fliser mellom benkeplate og veggskap.

Frittstående kjøleskap.

Integrerte hvitevarer:

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

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Avtrekk

Ventilator med avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 1** Vannledninger

Vannrør av rør-i-rør.

Fordelerskap er plassert på bad.

Stoppekran i fordelerskap.

Vannrør fra byggeår, installert av:

- Simex Hordarør AS.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.

Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### **TG 1** Avløpsrør



# Tilstandsrapport

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

Leiligheten har felles ventilasjonsanlegg.  
Opplyst balansert med varmegjenvinning.  
Avtrekk fra bad og kjøkken med tilluft til stue.

## TG 1 Varmesentral

Oppvarming via elektrisitet.  
- Varmekabler på bad.  
- Panelovner.  
- Varmegjenvinning fra ventilasjon.

## TG 2 Varmtvannstank

116 liters varmtvannstank plassert på bad.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## 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 bygningsesakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

Sikringsskap er plassert i entre.  
Inneholder: Automatsikringer.  
Hovedsikring på 80 ampere.

### Kurser:

25 ampere 1 stk.  
16 ampere 8 stk.

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)?

Nei

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1999 Ny-bolig installasjon.**

**Etter 1999, lokale utbedringer/oppgraderinger.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Alle arbeider er ikke kjent, men arbeider fra byggeår er utført av:**  
**- Ing. Edvin Larsen AS.**

**Arbeider utført i eiers eiertid er utført av:**

- Elektro Partner AS.
- Fag-Elektrikeren AS.
- Terne Elektro AS.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Krav til samsvarserklæring kom i 1999, boligbygget er søkt om før dette så krav om samsvarserklæring var nok ikke aktuelt på dette tidspunkt.**

**Det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført av næværende eier.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

## Generell kommentar

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekklister og visuell befarings. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## 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.

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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?](#)

## 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.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	77			77	8
Kjeller		6		6	
<b>SUM</b>	<b>77</b>	<b>6</b>			<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>83</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

#### NETTO ROMAREAL

- Entre: 15,8 kvm.
- Stue: 26,3 kvm.
- Soverom 1: 12,1 kvm.
- Soverom 2: 8,2 kvm.
- Kjøkken: 5,7 kvm.
- Bad: 4,7 kvm.

#### EKSTERNE ROM

- Bod: 6 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 byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2024	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	Malene Klemetsen Thorn	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	164	1395	0	0	579.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Daniel Hansens gate 5 B

### Hjemmelshaver

Lyder Sagen Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
879698502		BOB	Malene Klemetsen Thorn/Thomas Klemetsen Thorn

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

7

## 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.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk	18.09.2024		Ingen		Nei
Salgsprospekt		Informasjon om evt. oppussing mm. er hentet fra tidligere salgsprospekt.	Ingen		Nei
Infoland.no	18.09.2024	Generell informasjon om boligen og innhenting av evt. plantegninger.	Ingen		Nei
Egenerklæring	18.09.2024	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring.	Ingen		Nei
Eier	18.09.2024	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Ingen		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 tilleggundersøkelser 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

iVerdi AS, 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/LU3598>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# Vedtekter

for [Lyder Sagen](#) borettslag org nr [879698502](#)

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den [10. desember 1997](#),  
[26.04.2005](#), og sist endret [11.04.2011](#) med iverksettelse fra lov om  
borettslag av [06.06.2003](#) sin ikrafttredelse.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) [Andre juridiske personer har ikke rett til å eie andeler i laget.](#)

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

## Vedtekter for Lyder Sagen borettslag

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

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

### **2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen**

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

## Vedtekter for Lyder Sagen borettslag

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelaget nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### 4. Boretts og bruksoverlating

#### 4-1 Borettsen

(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 og øvrige beboere.

(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

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers 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) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

## 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, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledning, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventilert og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) 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.

## Vedtekter for Lyder Sagen borettslag

### **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) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

## **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 eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

### **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. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(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

## Vedtekter for Lyder Sagen borettslag

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 to varamedlemmer.

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

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

#### 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

Lederen (nestlederen) og et styremedlem 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.

## Vedtekter for Lyder Sagen borettslag

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Konstituering
- 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.

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av 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. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken 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 framtrædende 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



## Vedtekter for Lyder Sagen borettslag

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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

### **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**

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

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

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

### **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. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## **12. Dugnadsarbeid og parkering**

### **12- 1 Dugnadsarbeid**

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvare verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvare verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	24240159
Adresse	Daniel Hansens gate 5B		
Postnr.	5008	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?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år 2 mnd <input type="checkbox"/> 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?	Protector forsikring	Polise/avtalenr	3432657
Selger 1 Fornavn	Thomas Klemetsen	Etternavn	Thorn
Selger 2 Fornavn	Malene Klemetsen	Etternavn	Thorn

## 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 En flis med hakk i, noe riss/sprekker i enkelte fuger.

#### 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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Egeninnsats, har lagt ny fuge på gulvfliser i dusjsonen.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

#### 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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 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 Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentaar
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   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
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   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentaar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentaar
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 Kommentaar
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 Kommentaar
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 Kommentaar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentaar
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 Tilstandsrapport utarbeidet ifm. salg

**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

## 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 Ingen kjente vedtak, felleskostnader ble økt 01.01.2024 for å unngå større økninger i felleskostnadene ved eventuelt fremtidig vedlikehold.

**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

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Har ved egeninnsats lagt parkett og malt vegger og tak i alle rom utenom bad.  
I tillegg har vi bygget sengegavl på hovedsoverom.

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 egenerklærings skjema. 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 forsikringsselskapet, må egenerklærings skjemaet 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 næringseiendom
- 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](https://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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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



HK SERVICE A/S  
JORDALSVEGEN 17  
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref.

Emnekode

Dato

199920105/2 BYG-5210

5. februar 2001

LIRE

### FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99 nr. 1.

Gnr 164                      Bnr 1395  
Tiltakets adresse      DANIEL HANSENS GATE 5A  
Tiltakets art              Nybygg Heis / Løfteinnretning  
Tiltakshaver              LYDER SAGEN BRL. BOB

Ferdigattesten gis etter anmodning fra kontrollerende foretak, og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

I den fremlagte dokumentasjon bekreftes det av kontrollansvarlig foretak at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

*Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer.*

BYGGESAKSAVDELINGEN  
for Byggesakssjefen

Lise Rein  
overingeniør



BERGEN KOMMUNE

## Byutvikling

BERGEN OG OMEGN BOL.  
POSTBOKS 1990 NORDNES  
5817 BERGEN

Arkiv 5210

Deres søknad av 21.03.97 Vår ref. Snr 971209 Bergen, 10.6.1999

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E  
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: DANIEL HANSTENS GT. 5 Eiendom: 0-0164-1284  
Byggherre : BERGEN OG OMEGN BOL. Adr.: POSTBOKS 1990 NORDNES  
Ansvarsh. : KLUNGELAND T.H. FOSS S Adr.:  
Arbeidets art: NYBYGG/RIVING Bygningens art: BOLIGBYGG

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 24.03.97  
Byggetillatelse gitt.....: 03.09.97

Under henvisning til brev datert 09.06.99 fra byggesaksavdelingen til Siv.ing. Jan Kavlie A/S gis det midlertidig brukstillatelse, jfr. plan og bygningsloven § 99 punkt 2.

Før ferdigattest gis må det dokumenteres at krav i byggesakstillatelse datert 03.09.1997 er etterkommet.

Ovennevnte arbeid må være utført innen 1 måned slik at ferdigattest kan gis.

BYGGESAKSAVDELINGEN  
for byggesakssjefen

  
Arvid Aasheim  
avd.ingeniør



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 164/1395/0/0

Utlistet 25. september 2024

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261022086	Grunneiendom	0	Ja	579,3 m <sup>2</sup>	Sikker	-	Ja

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

### Reguleringsplaner på grunnen

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



PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
<a href="#">8205100</a>	32	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1255, 1256 OG 1284, NEDRE NYGÅRD KVARTAL 6, LYDER SAGENS GATE 15-17 OG DANIEL HANSENS GATE 5	3 - Endelig vedtatt arealplan	11.11.1996	<a href="#">199613651</a>	100,0 %

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
<a href="#">8205100</a>	110 - Boliger	91,6 %
<a href="#">8205100</a>	459 - Annet friområde	8,0 %
<a href="#">8205100</a>	320 - Gang-/sykkelvei	0,4 %

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

## Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

## Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY1	92,0 %
<a href="#">65270000</a>	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	8,0 %

## Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_2	Nygårdshøyden	100,0 %
<a href="#">65270000</a>	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

## Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

## Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">15780000</a>	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

## Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
<a href="#">15780000</a>	1 - Nåværende	110 - Boligområder	93,2 %
<a href="#">15780000</a>	1 - Nåværende	630 - Fotgjengerstrøk	6,7 %
<a href="#">15780000</a>	1 - Nåværende	170 - Friområder	0,1 %

## Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">8205000</a>	32	BERGENHUS. GNR 164 BNR 927, 928, 929, NEDRE NYGÅRD, BEBYGGELSESPAN - KVARTAL 7b	3	<a href="#">199614497</a>
<a href="#">8200200</a>	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1287, NEDRE NYGÅRD, KVARTAL 11	3	<a href="#">200001254</a>
<a href="#">8205200</a>	32	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1294-1297, BEBYGGELSESPAN KVARTAL 10A	3	<a href="#">199614502</a>

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">8200100</a>	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 829 MFL., NEDRE NYGÅRD KVARTAL 6	3	<a href="#">199614420</a>
<a href="#">4800600</a>	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 936 MFL., KVARTALET LARS HILLES GATE 12-16	3	<a href="#">200613542</a>
<a href="#">4800501</a>	31	BERGENHUS. GNR 164 BNR 1275 MFL., ØRNENKVARTALET	3	<a href="#">200914439</a>
<a href="#">4800000</a>	30	BERGENHUS. NYGÅRDSTANGEN, VEG/TRAFIKK/AREALDISPOSISJONSPLAN	3	-
<a href="#">8200000</a>	30	BERGENHUS. GNR 164, NEDRE NYGÅRD NORD	3	<a href="#">190710629</a>
<a href="#">71220000</a>	35	BERGENHUS. GNR 164 BNR 810 MFL., GRIEGKVARTALET	1	<a href="#">202220704</a>
<a href="#">8200300</a>	30	BERGENHUS. GNR 164 BNR 926 MFL., GRIEGHALLEN, EDVARD GRIEGS Plass	3	<a href="#">200003046</a>
<a href="#">10000</a>	30	BERGENHUS. BRANNSTRØKET AV 1916	3	<a href="#">199938316</a>
<a href="#">62250000</a>	34	BERGENHUS. GNR 164 OG 166, SMÅLUNGEREN	5	<a href="#">201206987</a>

## Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
<b>164/840</b>	139709527-1	Tilbygg	Hospits pensjonat	Igangsettingstillatelse	25.07.2024	<a href="#">202313327</a>
<b>164/840</b>	139709527-2	Ombygging	Hospits pensjonat	Rammetillatelse	24.01.2024	<a href="#">202317103</a>
<b>164/1410</b>	139280431-2	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	04.10.2019	<a href="#">201911851</a>

## Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 25. september 2024



## Planinformasjon

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

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

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

### Plannivåene

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

### **Kommuneplan**

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

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

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

Les mer her:

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

### **Kommunedelplan**

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

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

### **Reguleringsplan**

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

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





# Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 25.09.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 164/1395/0/0

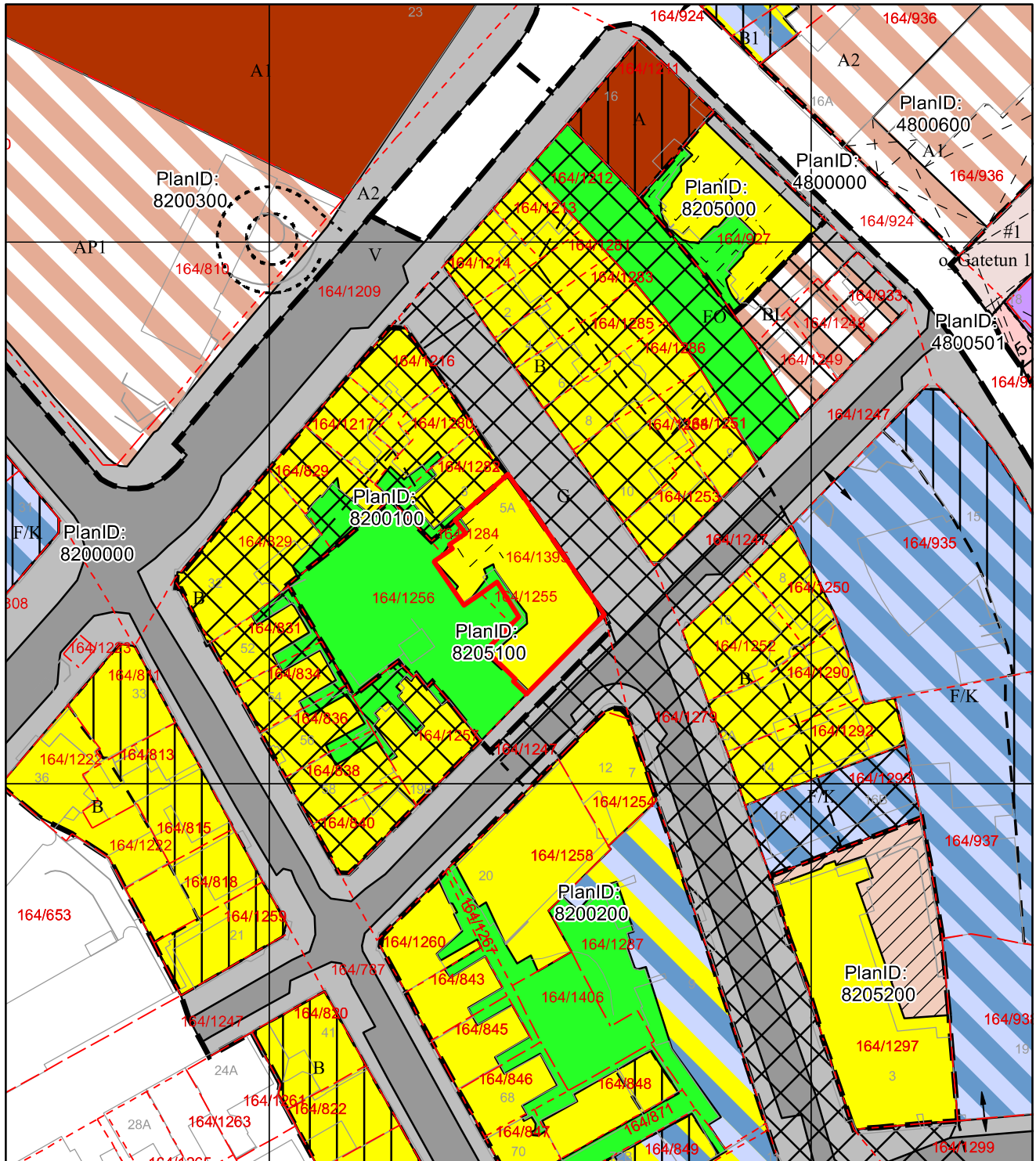
Adresse: Daniel Hansens gate 5B m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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

Eiendomsmarkering



## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

### Punktmarkeringer

←→ 1242 - Avkjørsel

### Juridisklinje

↙ ↘ 1211 - Byggegrense

↗ ↘ 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

↙ ↘ 1222 - Frisiktlinje

⋯ 1254 - Tunnel

↗ ↘ 1259 - Måle- og avstandslinje

### Bestemmelsegrense

↗ ↘ Avgrensning skriftlig bestemmelse

### Begrensningsgrense gammel lov

↙ ↘ Reguleringsplan bevaringsgrense

↗ ↘ Reguleringsplan fornyelsesgrense

### Bestemmelseområde

Andre bestemmelsehjemler

### Begrensningsområde gammel lov

|| 660 - Bevaringsområder

✕ 800 - Fornyelsesområder

### Plangrense

↙ ↘ Reguleringsplanomriss

### Formålsgrense

↗ ↘ Reguleringsplan formålsgrense

### Reguleringsformål §25 eldre PBL

■ Områder for boliger m/tilhørende anlegg

■ Område for særskilt angitt allmenntilrettelagt formål

■ Kjørevei

■ Gang- / sykkelveg

■ Gangveg

■ Gatetun

■ Torg

■ Annet friområde

■ FELLESONOMRÅDER

■ Felles avkjørsel

■ Bolig / Forretning / Kontor

■ Forretning / Kontor

■ Annet kombinert formål

### Arealformål PBL §12-5

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

■ 1320 - Hotell og overnatting

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

■ 2012 - Gate med fortau

■ 2014 - Gatetun



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 25.09.2024


Arealplan-ID: 65270000

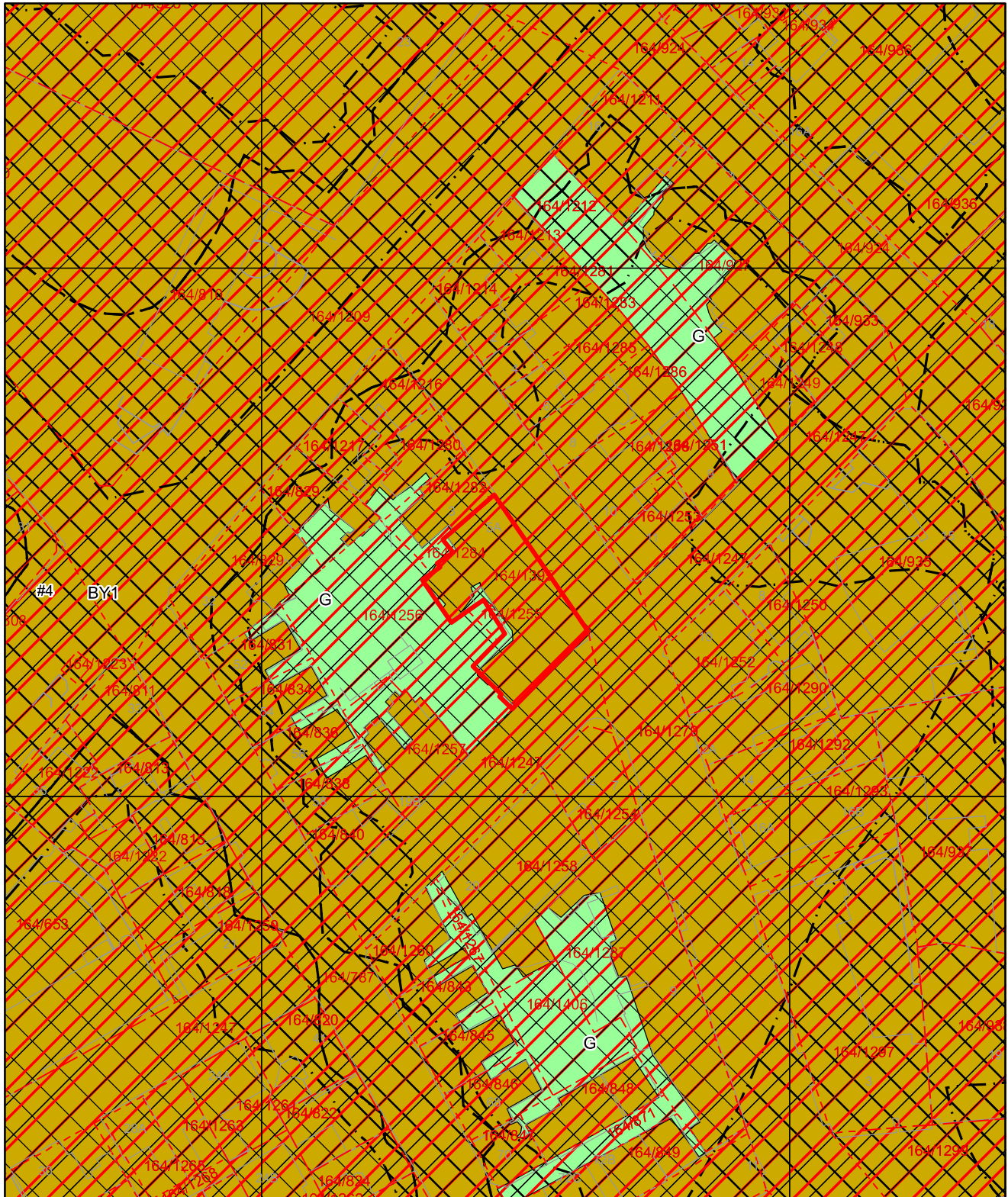
Gnr/Bnr/Fnr: 164/1395/0/0

Adresse: Daniel Hansens gate 5B m.fl.











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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	<b>KPA2018 Arealformål</b>
	Angitthensyn kulturmiljø	 Byfortettingssone
	Faresone	 Grønnstruktur
	Infrastruktursone	
	Støysone gul	
	Støysone rød	





BERGEN  
KOMMUNE

# Kommunedelplan

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 25.09.2024

Arealplan-ID: 15780000


Gnr/Bnr/Fnr: 164/1395/0/0

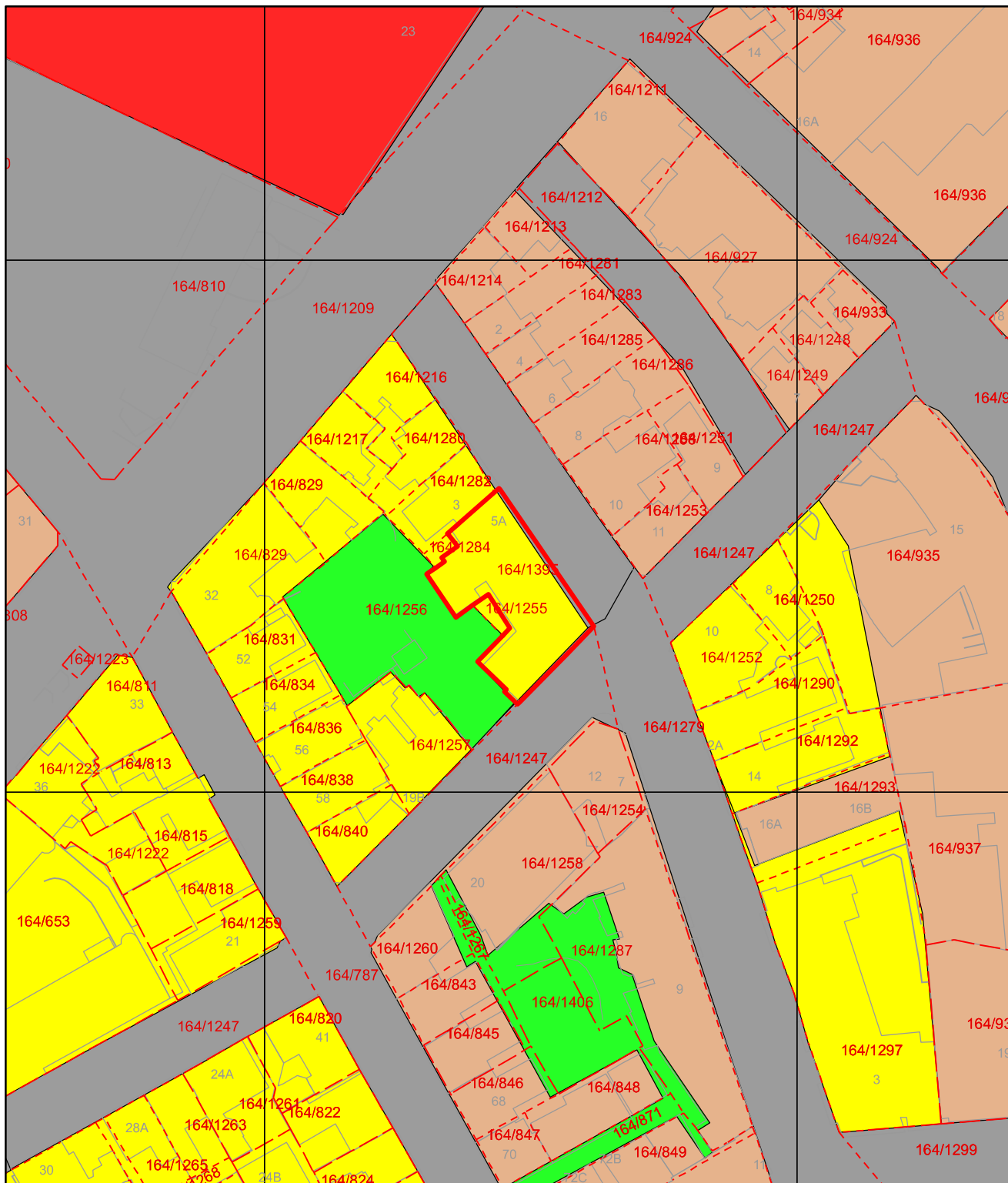
Adresse: Daniel Hansens gate 5B m.fl.

N








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

 Eiendomsmarkering (1)



## Tegnforklaring for kommunedelplan

 Arealformålgrense **KDP Arealbruk-PBL1985**

-  Boligområde (N)
-  Offentlig bebyggelse (N)
-  Friområde (N)
-  Annet byggeområde (N)
-  Fotgjengerstrøk (N)

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/264/3277866/ymvjvdhabd>  
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](http://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](http://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 eiendomsmeglere 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	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://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](http://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 monteret 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 monteret.

**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



## Marte Bergtun

EIENDOMSMEGLER MNEF | JURIST

98 04 88 13

mab@eie.no

EIE Bergen Sør

# Premium rådgivning

**EIE Bergen Sør** leverer høykvalitets meglertjenester til Fana 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 Sør 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 Sør 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 verdivurdering 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](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering 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](http://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](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)