

Æ

Sikthaugen terrasse 63

5145 Fyllingsdalen • Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Tobias Nordahl-Pedersen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG | PARTNER

47 33 15 30

top@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	114
Kort om oss	211

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

Sikthaugen terrasse 63, 5145 Fyllingsdalen, Etasje: 2

MATRIKSEL

Andelsnr. 64 Orgnr. 953882639 i Bergen kommune

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 136 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 124 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 12 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 73 kvm

AREAL

Primærom: 124 kvm, Bruksareal: 136 kvm, BRA-i: 124 kvm, BRA-e: 12 kvm, TBA: 73 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

3

BYGGEÅR

1969

TOMT

Fellestomt 26622 kvm

Utenom terrassearealene finner vi ved huset plen, prydbusker, hekkeplanter o.a. beplantninger, terrengtrapp i tre, tråkkheller med skifer, støpt platting med skiferheller ved det overbygde inngangspartiet, et lite drivhus m.m.

På borettslagets fellesarealer finner vi asfalterte veier/parkeringsplasser, gangarealer, lekeplasser og grøntarealer.

PRISANTYDNING

4 890 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Einar Johnsen Takstdato: 10.10.24 15:47

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 6 128,- pr. 12.10.24 19:09

Andel fellesformue: kr. 22 838,- pr. 12.10.24 19:09

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 4 890 000,- (Prisantydning)

kr 6 128,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 896 128,- (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 4 897 368,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 907 318,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 483,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Inkluderer: Parkering, nedbetaling byggelån og ladepunkt parkeringsplass, kabel- tv/bredbånd, feieavgift, driftskostnader, renter og avdrag lån, kommunale avgifter/eiendomsskatt, felles husforsikring.

Felleskostnadene senkes til kr. 4.035,- f.o.m 01.01.2025.

Grunnet lån for garasjeiere og ladepunkt nedbetales.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

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

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Håkon Nordengen Helene Moberg Helland

Beskrivelse

PARKERING

Huset disponerer en garasje plass i felles garasjeanlegg på oversiden av rekkehusene. Den tilhørende garasjeplassen er en del av en trippelgarasje med et samlet areal på 42,6 m². Det er strømpolegg for ladeboks i garasjen.

Borettslaget har 7 ladestolper kun for beboere, der det faktureres halvårlig etterskuddsvis. Tilgang fås ved å kontakte borettslaget på kontakt@hamrelien.no.

Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Garasjeplasser kan omsettes fritt til andre beboere.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til Hamrelien borettslag - et veletablert område med en sentral og attraktiv beliggenhet i Fyllingsdalen. Omgivelsene er rolige og fine, med pent opparbeidede utearealer som fungerer perfekt for store og små.

For barnefamilien er det flere barnehager og skoler i nærområdet. Betanien barnehage (0-6 år), Lekeklossen familiebarnehage avd. Storhammeren (0-6 år) og Løvås Oppvekststun barnehage (0-6 år) er alle innen en 20 minutters gange unna boligen. For barna på barneskole er Løvås skole (1-7 kl.), Seljedalen skole (1-7 kl.) og Sælen skole (1-7 kl.) i området med en ca. 20 minutters gange eller kort kjøretur. For de eldste barna har en Lynghaug skole (8-10 kl.) og Montessoriskolen i Bergen (1-10 kl.). Fyllingsdalen videregående er også i området.

Fra boligen er det kort vei til Oasen senter med alt av fasiliteter og servicetilbud som dagligvarebutikk, legekontor, apotek, vinmonopol og andre butikker, samt flere dagligvarebutikker i gangavstand.

Det er mange fine turmuligheter i nærheten med blant annet Løvestakken, Kanadaskogen, Tennebekken, Krohnegården for tur og bading, og Damsgårdsfjellet samt flere parkområder i bydelen med blant annet Lynghaugparken som har en kjekk frisbeegolfbane. Av idrettsanlegg/fritidstilbud finner du blant annet Framohallen, Varden idrettsanlegg, Fyllingsdalen idrettshall, Fjellsdalen idrettsplass, Frøya idrettspark og Fyllingsdalens nye teater i området.

Det er svært godt kollektivtilbud i området. Den nye bybanen går fra Oasen, ca. 14-15 minutters gange fra leiligheten. Denne har hyppige avganger og tar deg til Bergen sentrum på ca. 15 minutter. Ellers er det også gode bussforbindelser hvor nærmeste bussholdeplass like ved som tar deg direkte til Bergen sentrum, samt et enda større busstilbud på Oasen.

TOMT

Fellestomt, 26622 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningskilt på oppsatte

fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Innhold

INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 61 kvm (BRA-i)

2.etg: 63 kvm (BRA-i)

Boligen går over 2 plan, og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

1.etg: Hall m/trapp , soverom 1 , soverom 2, bad og vaskerom

2.etg: Stue/kjøkken , Soverom

Utenfor 1. etasje er det mot syd-vest en treterrasse på ca. 45 m².

I tillegg er det to uteboder: En gammel og en ny, samt parkering i garasjerekke.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Einar Johnsen:

Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av fjell. Bygningen har betonggrunnmur i bakkant av 1. etasje. Ellers støpt såle under trevegger.

Yttervegger: Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har for det meste stående bordkledning. Partier med liggende trekledning. Det meste av kledning ble skiftet i perioden 2019-2020. Arbeidet er utført av andelseier

Takkonstruksjoner: Flatt tak oppført i trekonstruksjon. Taktekkingen er av asfaltbasert takbelegg (papp). Taket er besiktiget fra takfot i stige. Renner og nedløp i stål.

Gulvsystemer: Støpt gulv på grunn i 1. etasje. Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

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

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

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

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

- Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller spruknes. Bør skiftes.

- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er en defekt i låsemekanismen på balkongskyvedør.

- Balkonger og terrasser: Overflateslitt terrassegulv på platting mot nord-vest. Toppbord på altanrekkverk er ikke overflatebehandlet.

- Andre utvendige forhold:

Den gamle boden bærer generelt preg av tidens tann og manglende vedlikehold utvendig. Sprukken/råteskadet treverk, slitt dør og horisontal sprekk i murvegg mot syd-vest

Innvendig:

- Overflater: Stedvis bruksslitasje på parkettgulv i hall.

- Etasjeskille: Mindre skjevheter i gulv i 2. etasje

- Garderobeskap: Det er innebygget skap på soverom i 2etg som har sprekk i gulvet.

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det ble målt 15 cm. mellom de stående spilene i trappeløpet. Det skal ikke være større åpninger enn 10 cm. mellom rekkverksbord/spiler.

- Overflater bad: Enkelte skruer hull i veggfliser. Disse bør fuges.

- Overflate gulv bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm (0) Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under

- Ventilasjon bad: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Elektrisk styrt vifte i tak.

- Tilliggende konstruksjon våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen - forhøyde verdier. Det kunne ikke sees/kjennes symptomer på muggsopp.

Gulv vaskerom: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det ble med streklaser målt 0 fall fra gulv ved dørterskel til topp sluk.

- Ventilasjon vaskerom: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken: Kjøkkeninnredning (24 år) har litt overflateslitasje og er ellers inne i intervall for sin normale levetid. Forventet levetid for kjøkkeninnredninger er 20-60 år.

- VVB: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Tanken er 32 år. Forventet levetid for varmtvannsbereder er overskredet.

- Vann og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

utvendige vann- og avløpsledninger.

- Drenering: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekke-dannelser. Mindre sprekker registrert på mur ved inngangsparti.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1 eller IU.

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

Standard

STANDARD

Velkommen til Sikthaugen terrasse 63! Dette er en innholdsrik bolig med god planløsning, og flotte uteområder. Her har du en herlig terrasseplating og hage hvor du kan nyte fine dager, sol og utsikt over nærområdet. Boligen ligger en kort kjøretur unna de fleste fasiliteter, som Oasen senter. Det er også innenfor gang- og sykkelavstand fra Oasen.

ANDRE ETASJE

Stue |

Stuen er svært luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av dagslys. Vegger er i lys grønn farge og taket er i hvit farge. Peisen sørger for varme og kos på kalde vinterdager. Fra stuen er det utgang til en stor altan på ca. 18 kvm med gode sol- og utsiktforhold.

Kjøkken |

Kjøkkenet har en åpen løsning med stuen, men ligger praktisk til i et hjørne. Innredningen er fra ca. år 2000, med lyse profilerte fronter, benkeplate av laminat samt nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Inneholder integrert komfyr og platetopp, samt frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator er i overskap. Her vil det også være plass til å innrede med et spisebord.

Soverom |

I denne etasjen er ett av husets 3 soverom. Dette fungerer som kontor, gjesterom eller soverom til en i familien.

FØRSTE ETASJE

I etasjen under er det trapperom, et bad, to soverom og et vaskerom med ekstra toalett. Herfra er det utgang til en stor treterrasse på ca. 45 m². Mot nord-vest er det en gammel treplating på ca. 9,5 m². Ellers er det også en stor hage med perfekt boltreplass for hele familien.

Bad |

Vi beveger oss fra gang inn til badet, rommet er av god størrelse og har flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger, samt malt tak. Rommet har innredning med to nedfelte servanter, toalett, innfliset badekar og dusjhjørne hvor en vegg er oppført i glassbyggestein. Baderommet har ukjent eksakt årstall.

Entré |

Boligens entré i første etasje er lys og romslig, her vil du ha god plass til knagger, skohyller og det du måtte trenge for oppbevaring av yttertøy, mm. Her er det installert garderobe med god plass.

Vaskerom |

Eier har i 2020 malt vegger og skiftet tak. Det består av flislagt gulv, malt strie på vegger og Mdf-panel i tak. Rommet har innredning fra 2020 med komposittvask nedfelt i laminert benkeplate og opplegg for vaskemaskin, samt et toalett.

Soverom |

Nede er det to soverom av god størrelse på hhv. ca. 11,6 og 12,1 kvm. Begge rommene har god plass til dobbeltseng, garderobe og ønsket innredning. Det ene rommet ble overflateoppusset i 2024.

I tillegg er det både en ny og en gammel utebod med plass til hageredskaper ol.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 13.06.1974 vedrørende 3 stk. vertikaldelte eneboliger.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Se vedlagt elsjekk-rapport.

OPPVARMING

Det er i stue installert peis med rentbrennende peisinnatts, samt innebygget stålpipeline. Både innatts og stålpipeline ble installert i 2024.

Varme i gulv på bad. Luft til luft varmepumpe som er plassert i hall. Ellers elektrisk.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter E

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 483,- pr.mnd.

Felleskostnadene senkes til kr. 4.035 f.o.m 01.01.2025. Grunnet lån for garasjeiere og ladepunkt nedbetales.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk og forsikringer etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 95227225778, Handelsbanken Eiendomskreditt, filial av Stadshypotek AB

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.10.2024: 6.19% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 02.10.2024: 828 589

Andel av saldo: 5 278

Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.12.2025)

Lånummer: 95227225786, Handelsbanken Eiendomskreditt, filial av Stadshypotek AB

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 02.10.2024: 6.19% pa.

Antall terminer til innfrielse: 5

Saldo per 02.10.2024: 133 641

Andel av saldo: 851

Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.12.2025)

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.22 hadde borettslaget følgende tall:

- Overskudd kr 1 637 508,-

- Disponible midler kr 2 047 280,-

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

If Skadeforsikring Polisenummer: SP615885

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 006 727,- Som sekundærbolig Kr. 3 825 564,-

BORETTSLAG

Borettslag: Hamrelien Borettslag, Orgnr: 953882639

Hamrelien Borettslag består av 157 rekkehus med en fin og sentral beliggenhet i Fyllingsdalen.

Nesten alle boligene i laget har en fin utsikt over Fyllingsdalen. Det er bilfri skolevei barneskole og ungdomsskole.

Kort avstand til diverse busser, butikker, Oasen, turområder, fritidsaktiviteter. Det er lekeplasser i boområdet.

Hamrelien Brl. har egne vedtekter for utvendig vedlikehold -

beboer er ansvarlig for alt ytre vedlikehold, herunder skifte av vindu og kledning. Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av fellesområder og tak. Kontakt Vestbo/styret for videre informasjon.

Oppgraderinger og vedlikehold av husene i borettslaget:

- I perioden 1982-1984 ble det bygget kasse rundt taket, nytt takbelegg og beslag under vinduer i fronten. Alle hus (unntatt den nederste rekken) fikk skiftet kledning og ble tilleggsisolert i front.

- I 1996 ble Oppdalskifer lagt ned i alle felles trapper og rapoer, dette gav borettslaget et utseendemessig løft, arbeidet ble utført av Eikner Naturstein AS

- I 2001 ble alle felles murer pusset opp, og alle garasjer ble påsmurt membran for å hindre lekkasje, dette arbeidet ble utført av firmaet Stoltz-Røthing. Borettslagets murer/garasjer ble rehabilitert i 2001.

- I 2002 ble det lagt inn kabel-TV, med multimediekontakt for tilkobling til internett, dette arbeidet ble utført av Telenor. Skifting av garasjeporter ble ferdig i 2004, garasjeportene er levert av Lathi AS

- I perioden 2005-2006 er det skiftet takbelegg på alle hus, dette arbeidet er utført av taktekker Øen.

Styreleder opplyser også om følgende vedlikeholdsarbeid fra de siste årene:

- Nytt el-bil ladeanlegg.
- Radontiltak med radonsug.
- Oppgradert lekeplass og ballbinge.
- Vedlikeholdsplan via Vestbo sin HMS-bevarsystem.

For enda mer nyttig informasjon om borettslaget har de en egen nettside: <https://hamrelien.no/>.

FORRETNINGSFØRER

VESTBO

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 foreligger ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

VANN OG AVLØPSRØR:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Eier visste ikke eksakt når, men rørsystemet er skiftet i nyere tid.

Det er avløpsrør av plast.

VENTILASJON:

Boligen har naturlig ventilasjon.

V.V. TANK:

Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på vaskerom hvor det er sluk i gulv.

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskap som er plassert i hall inneholder automatsikringer med 2/35 A hovedsikringer og jordfeilbryter. I tillegg 12 kurser. AMS strømmåler fra 2017.

BRANNTEKNIK:

Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg, samt flere røykvarslere i hver etasje. Røykvarslerne opplyses å være seriekoblet. Boligen har installert brann/innbruddsalarm med sentraltilknytning (Sector Alarm). Abonnement kan om ønskelig overdras til ny eier.

DYREHOLD

Det er tillatt med dyrehold.

DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Hvitevarer på kjøkkenet.

Det foreligger tilsynsrapport på EL-anlegget med en del bemerkninger. Disse er ordnet opp i og dokumentasjon foreligger.

Borettslaget har meldt om rotter i området. Selger opplyser om at dette ikke har vært observert i nærheten av boligen personlig.

Det er plommetre i hagen og i de to nederste pallekarmene er det en med jordbær og en med markjordbær som kommer igjen hvert år. Det lille drivhuset følger også med.

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

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

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

ANNET

Vi i Eie Eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonse 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

FORPLIKTELSER, 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.

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.

VEI/VANN/KLOAKK

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

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

REGULERING

Området er regulert til småhusbebyggelse ifølge Bergen kommune.

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

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 11520000

Plantype: 30

Plannavn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 29.07.1967

Dekningsgrad: 100%

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Arealstatus: Framtidig

Arealformål: Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Ytre fortettingssone

Områdenavn: Y

Dekningsgrad: 99,9%

PlanID: 65270000

Arealstatus: Nåværende

Arealformål: Grønnstruktur

Beskrivelse: Grønnstruktur

Områdenavn: G

Dekningsgrad: 0,1%

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H220_3

Beskrivelse: Vei støy - gul sone

Dekningsgrad: 25,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000

Hensynssonetype: KpStøySone

Hensynssonenavn: H210_3

Beskrivelse: Vei støy - Rød sone

Dekningsgrad: 1,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 63860000

Plantype: 34

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN

SENTRALE DELER
Planstatus: 3
Saksnr: 202220442

PlanID: 63860000
Plantype: 34
Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN
SENTRALE DELER
Planstatus: 3
Saksnr: 202220442

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 4 890 000,- (Prisantydning)

kr 6 128,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 896 128,- (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 4 897 368,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 907 318,- (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: 55.000

Tilrettelegging: 12.900

Grunnpakke: 12.990

Markedspakke: 15.990

Oppgjørshonorar: 7.990

Visning: 2.000 per stk.

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

95-24-0281

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 bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke

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

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

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

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

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

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre 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 Vest AS
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen
Org. nr: 823590342
Nedbergeveien 11
5178 Loddefjord
Tlf: 55 50 03 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Lars Draugsvoll Mæland

SAKSBEHANDLERE

Tobias Nordahl-Pedersen
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner
Mob: 47 33 15 30 / E-post: top@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

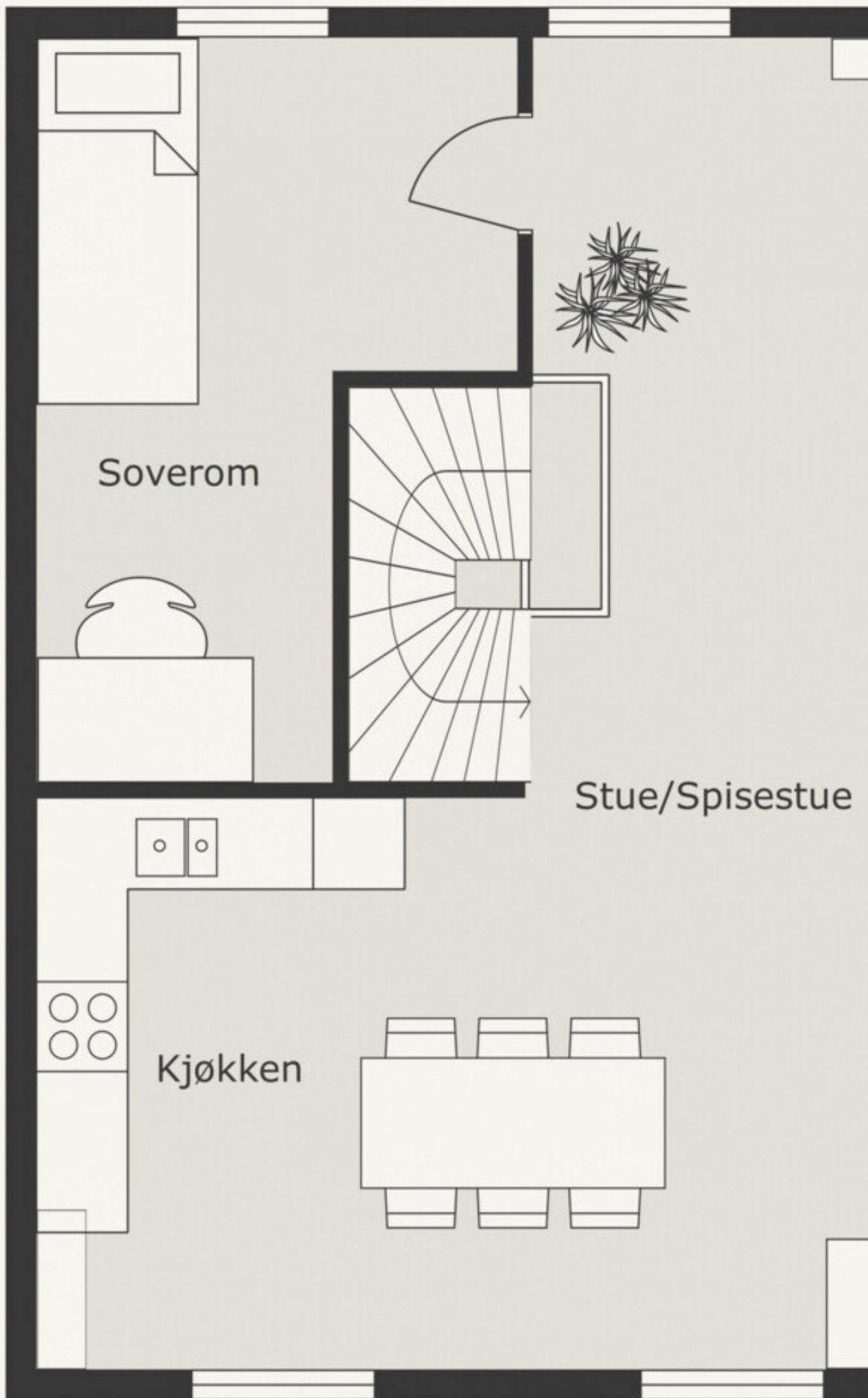
EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?





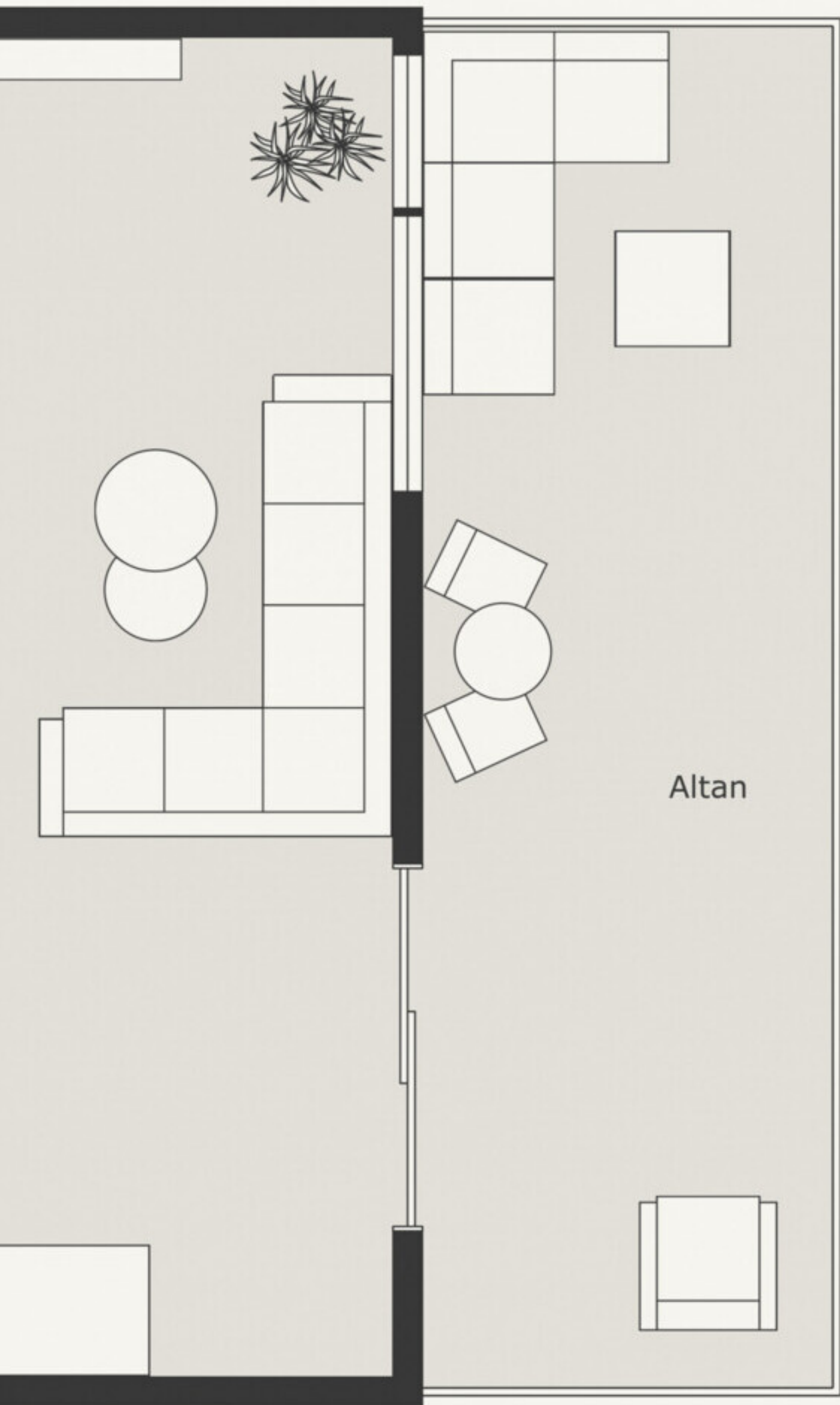




Soverom

Stue/Spisestue

Kjøkken



Altan





























































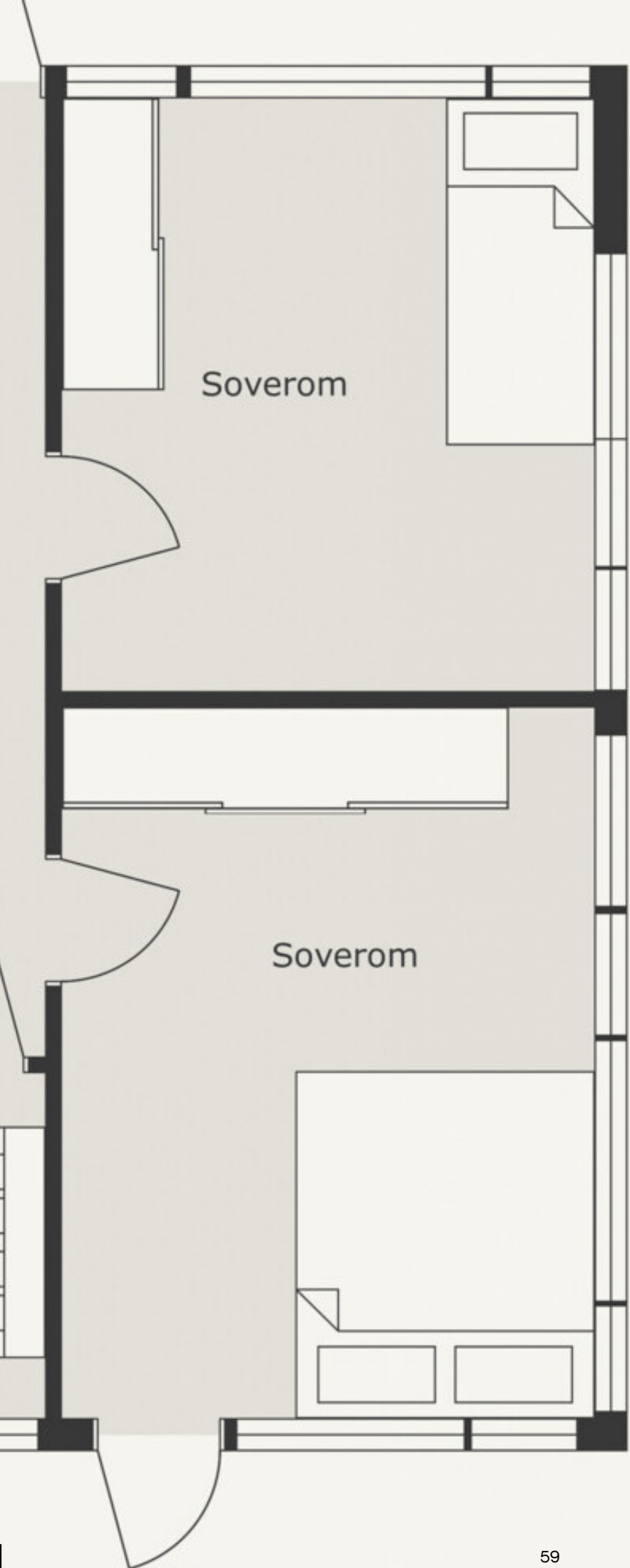












Soverom

Soverom





















































63

Panasonic
INVERTER
VRV















92

93





94













P

OASEN



Fyllingsdalen ssg.
Vassilund fyllestasjonene









LYNGHAUG SKOLE



**LØVÅS
OPPVEKSTTUN**

50 ÅR
1972 - 2022





Velkommen tilover 1000hytter!
REMA 1000

7-23
lørdag 7-23

REMA 1000

Velkommen til
Arets
REMA 1000
butikk

TOMAT
12





8-22(20)

SPAR



8-22
(8-20)

SPAR

SPAR

SPAR

SPAR





Sikthaugen Terrasse

Sikthaugen

SPAR
KJØTT
FISKE





INFORMASJON & DOKUMENTER



Elektro og Consulting AS



Bolig

Sikthaugen Terrasse 63, 5145 Fyllingsdalen

Rapport 405-2-3 avhending (Teknisk tilstandsvurdering privat salg)

Rapporten er utarbeidet av sertifisert kontroll foretak iht. 405-4, samt at kontrolløren er sertifisert iht. 405-2-3 avhending. Krav til sertifisert personell, eksaminering, sertifiseringsordning og metodikk finner man hos Nemko eller DNV.

Den vedlagte teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg og utstyr skal ivareta kravene i avhendingsloven og forskrift om avhending (tryggere boligsalg)

Sjekklisten utført 11.10.2024

ID 1110417

Kunde: Håkon Nordengen
Kontroll utført av: Kenneth Nepstad
Kontrollforetak: Elektro og Consulting AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	2	2	0	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	2	2	0	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3	TG IU
0	0	0	0	0

TG0 **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvareer valgt referansenivå eller bedre. Ingen symptomer på avvik. Merknad: Installasjonen eller deler av installasjonen er mindre enn 5 år gammel

TG1 **TG1 Mindre eller moderate avvik/informasjon** Normal slitasje er vedlikeholdt og har ikke vesentlige mangler. Merknad 1: Avvik på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivå. Installasjonen er ikke nødvendigvis i henhold til dagens behov. Merknad 2: TG1 kan gis når det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse og bygningsdelen er tilnærmet ny.

TG IU **TG IU: Ikke undersøkt** Skal kun brukes unntaksvis. Skjult elektrisk installasjon og utstyr eller utilgjengelig pga fysiske hindringer på undersøkelse tidspunktet

TG2 **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt, eller har en vesentlig skade, eller har en vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Merknad: Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak, eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid, eller mangelfullt eller feil utført vedlikehold.

TG3 **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller total funksjonssvikt. Eller det er behov for strakstiltak. Kan representere fare for liv og helse. Skal utbedres umiddelbart. Merknad: Alvorlige forskriftsbrudd med farer for direkte berøring, brannfare og berøringsfare benyttes TG 3.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart eller så må man evt. koble fra anlegget til det er rettet. Avvik laget med TG 2, rettes iht. avtale man med el-virksomhet. Det er ikke ulovlig å selge med feil og mangler så kjøper bes å lese igjennom veldig nøye om rapporten innehar avvik så må man være klar over at man kjøper dette med evt. opplyste feil og avvik, men dersom selger har rettet avvik som er funnet vil dette komme frem tydelig i rapporten og da vil avviket frem komme som lukket i rapporten. Det også slik at det blir satt tilstandsgrad på gjenværende levetid betraktning og dette har ikke noe med avvik å gjøre er kun er ren informasjon på forventet levetid som er gått eller som gjenstår for kjøpers informasjon innen man kjøper objektet.

Rapportens hoved konklusjoner

OK/ normal gjennomgående standard tatt alderen i betraktning. Noe avvik funnet. Kunde har selv skiftet ut noe belysning og stikkontakter selv, som kontrollør har gjennomgått og funnet tilfredsstillende. Mangel på dokumentasjon/samsvarserklæring mangler på arbeid kunde har gjort selv.

Denne tekniske tilstandsrapporten iht. standarden 405-2-3 er utført av en sertifisert kontrollør iht. standarden 405-2-3. I rapporten vil du som kjøper finne informasjon om det elektriske anlegget og elektrisk utstyr som en kjøper har krav på å kjenne før man går til kjøp. Rapporten vedlagt inneholder blant annet sjekkløst punkt fra en el-kontroll men det er for eksempel ikke demontert alt av elektriske punkt og utstyr, men det er tatt ned et representativt utvalg av elektriske punkter og utstyr, slik standarden krever for å få sett over at anlegget er i fagmessig stand eller ikke iht. el-forskrifter. Det er også i rapport tatt med både avklaringspunkter fra selger og levetidsbetraktninger fra selgeropplysninger på forskjellig elektrisk installasjon og elektrisk utstyr, samt at der det evt. er funnet avvik er det satt opp nøye tilstandsgrad med forklaring på alvorsgraden. Det i rapporten oppsatt to analysenivåer, der ser man hvilket nivå denne rapport er utført iht. Det er av stor viktighet at potensielle kjøpere leser denne tekniske tilstandsrapporten for det elektriske anlegget og utstyret rapporten svært nøye pga selger kan velge å selge med alle avvik, feil og mangler, eller evt. at noen avvik er rettet, men andre avvik er ikke rettet og således overtas av kjøper pga rapporten opplyser da om slike avvik. Om avvik evt. er rettet helt eller evt. om avvik ikke er rettet, det kommer tydelig frem i rapporten både i tellemotor i start av rapporten i tillegg ser man også tellemotor i hvert enkelt sjekkløst punkt i tillegg.

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Elektro og Consulting AS

post@econas.no

[92836331](tel:92836331)

Hardangerveien 72 , 5224 Nesttun

IK ansvarlig: Kenneth Nepstad

kenneth.nepstad@econas.no

[92836331](tel:92836331)

Selger

Håkon Nordengen

haakon.nordengen@gmail.com

[48175499](tel:48175499)

Sikthaugen Terrasse 63

5145 Fyllingsdalen

Oppdragsgiver:

Håkon Nordengen

haakon.nordengen@gmail.com

[48175499](tel:48175499)

Sikthaugen Terrasse 63 , Fyllingsdalen 5145

Om rapporten

Kontroll dato: 11.10.2024 Rapport er gyldig til 11.10.2025

Sted: Sikthaugen Terrasse 63 , 5145 Fyllingsdalen

Gårds- og bruksnummer: 4601-24/11

Nettsystem: IT 230 V

Kontrollobjekt: Bolig

Kontrollør

Kenneth Nepstad

kenneth.nepstad@econas.no

[92836331](tel:92836331)

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: 1974

Referansenivå senere større ombygninger i senere år: 2023

Habilitetsnivå kontrollør

Nivå B

Uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg, men som ikke har prosjektert, bygget eller reparert det anlegget som skal kontrolleres



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

11.10.2024

Avvik lukket

-

ID 1111936 - [a] Manglende dokumentasjon

Kommentar

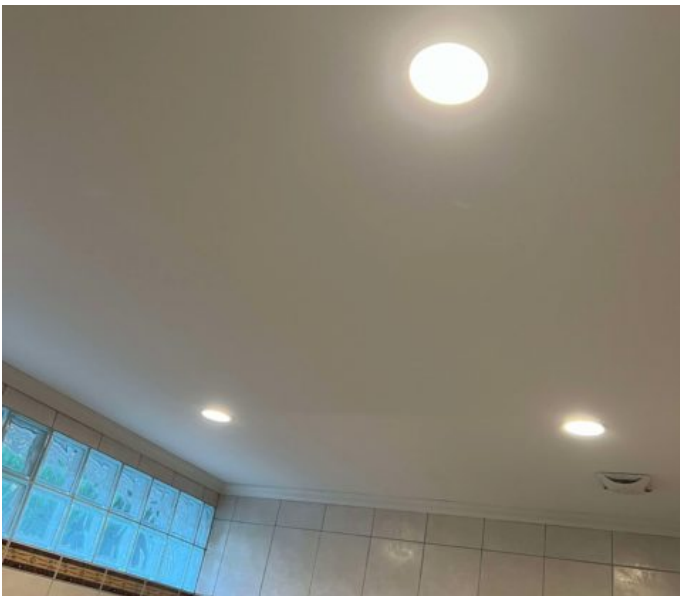
Det er montert varmepumpe levert av Godt & Varmt AS. Ny installasjon etablert i forbindelse med varmepumpen. Kunde usikker på hvem som leverte den elektriske installasjonen, da det ble gjort igjennom Godt og varmt AS. Kunde har selv byttet ut downlights på bad, vaskerom ute ved inngangsparti. Denne installasjonen er gjennomgått av kontrollør og funnet tilfredsstillende. Mangler gyldig dokumentasjon/samsvarserklæring. Kunde har også skiftet ut stikkontakter på soverom i 1 etg og noe i stue. Denne installasjonen er gjennomgått av kontrollør og funnet tilfredsstillende. Mangler gyldig dokumentasjon/samsvarserklæring.



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar



Bilde 4 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 12. Dokumentasjon mangler

Det er ikke funnet utarbeidet tilfredsstillende dokumentasjon for installasjonen. Se bilde og bildekommentar for hvor dette er oppdaget.

LokasjonBad, vaskerom, soverom 1 etg, stue 2
etg.**Sjablongpris**

1000-5000

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

11.10.2024

Avvik lukket

-

ID 1111949 - [b] Manglende/ikke tilfredsstillende jording i utesikk ved bod

Kommentar

Manglende/ikke tilfredsstillende jording i utesikk ved bod



Bilde 1 Jording til stikkontakt er tilkoblet vannrør/kobber på innside bod.



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20 Beskyttelse mot elektriske støt ved normal bruk. Beskyttelseleder mangler i installasjonen

Kontinuiteten er målt og delen det er tatt bildet av og som er beskrevet mangler beskyttelseleder som ikke er funnet tilkoblet eller evt. at denne mangler i fra jording anleggets PE skinne / jordskinner.

Lokasjon

Ute ved utebod

Sjablongpris

1000-5000

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Åpent el-avvik

Avvik opprettet

18.10.2024

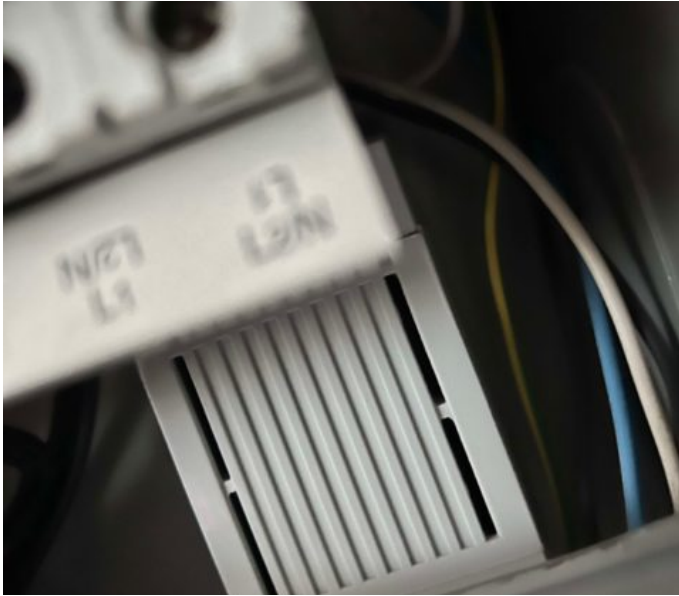
Avvik lukket

-

ID 1111952 - [c] Fare for berøring

Kommentar

Samleskinne under sikringer mangler sidedeksel. Fare for berøring



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 20. Beskyttelse mot elektrisk støt ved normal bruk

Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert / skjermet mot tilfeldig berøring

Lokasjon

Sikringsskap

Sjablongpris

1000-5000

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

11.10.2024

Avvik lukket

-

ID 1111963 - [d] Stikk over møbel på vaskerom var ujordet.

Kommentar

Stikk over møbel på vaskerom var ujordet. Det er benyttet feil kabel som var delvis skjult



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 17. Kabel og ledninger er ikke tilgjengelig og delvis eller helt innkledd i vegg uten røranlegg

Kabler og ledninger skal i følge myndigheten Bladet Elsikkerhet til DSB (nr. 71) legges i et røranlegg som hovedregel, når man legger opp skjult anlegg. Det er oppdaget installasjon hvor det ikke er laget noen risikovurdering hvorfor denne hovedregel ikke er fulgt i denne installasjon. Det er imidlertid unntaksvis lov og legge kabler skjult uten røranlegg, men der dette er evt. gjort må det lages en nøyte risikovurdering av utførende på hvorfor ikke hovedregel er utført.

FEL § 19. Det var blandet jordet og u-jordet elektrisk utstyr i samme rom / området

Det ble oppdaget at jordet og u-jordet elektrisk anlegg var montert i samme området / rom og dette er ikke tillatt (Eneste unntak på at dette er tillatt er evt. varmepumpe med enkel stikkontakt med jord er eneste tillatt i rom uten jord pga DSB uttalelse fra myndigheten i Elsikkerhetspublikasjonen nummer 65)

Lokasjon

Vaskerom

Sjablongpris

1000-5000

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	

Dato		Signatur	
------	--	----------	--



Åpent el-avvik

Avvik opprettet

11.10.2024

Avvik lukket

-

ID 1111979 - [e] Feil Kabel

Kommentar

Det er benyttet feil type kabel. for åpent anlegg.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 17. Kabel og ledninger er ikke tilgjengelig og delvis eller helt innkledd i vegg uten røranlegg

Kabler og ledninger skal i følge myndigheten Bladet Elsikkerhet til DSB (nr. 71) legges i et røranlegg som hovedregel, når man legger opp skjult anlegg. Det er oppdaget installasjon hvor det ikke er laget noen risikovurdering hvorfor denne hovedregel ikke er fulgt i denne installasjon. Det er imidlertid unntaksvis lov og legge kabler skjult uten røranlegg, men der dette er evt. gjort må det lages en nøye risikovurdering av utførende på hvorfor ikke hovedregel er utført.

Lokasjon

Vaskerom

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Oppsummering sjablongpris som er hentet fra alle separate oppsatte avvik.

Legg merke til at dette er en oppsummering fra alle avvik, spesifikke priser for å rette hvert enkelt avvik ses i avvik i rapporten

- **TG2** Avvik - ID 1111949 - Manglende/ikke tilfredsstillende jording i utesikk ved bod - 1000-5000
- **TG2** Avvik - ID 1111952 - Fare for berøring - 1000-5000
- **TG2** Avvik - ID 1111979 - Feil Kabel -
- Total sum: 2000-10000

Avklaringspunkter

1. Når ble det elektriske anlegget installert?	1974. Noe senere oppgraderinger er utført
2. Er det blitt utført endringer eller utvidelser på det elektriske anlegget?	Ja . Varmepumpe og opplegg av ny kurs til soverom 2 etg. Kunde har selv skiftet ut downlights på bad, vaskerom og ute ved ingangsparti.
3. Er alle anlegg i boligen utført av registrert installatør?	Nei. Kunde har selv skiftet ut noe utstyr. Kontroll har gjennomgått dette og funnet det tilfredstillende.
4. Hvem har utført arbeid på det elektriske anlegget?	Kunde har selv skiftet noe belysning, stikkontakter. Service Elektrikeren har lagt opp ny kurs på soverom 2 etg.
5. Er det utført arbeider på den elektriske installasjonen av ufaglærte i form av egeninnsats, vennetjeneste, dugnad eller lignende?	Ja. se punkt 4.
6. Finnes det dokumentasjon for anlegget?	Ja og nei.
7. Foreligger det kontrollrapport fra tidligere?	Nei
8. Er det noen problemer med det elektriske anlegget som for eksempel at sikringer løser ut eller finnes det skjult varmeanlegg som ikke virker eller med kalde soner?	Termostat på bad var defekt. Denne er nå skiftet ut.
9. Er det bemerket noe feil på kursfortegnelse og finnes kursfortegnelse i installasjon som er oppdatert ved evt. endringer?	ok
10. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Levetid betraktning

1. Inntak og fordelinger og jordingsanlegget	Tilstandsgrad: TG2 <i>Kommentar: Inntak og fordelinger og jordingsanlegget</i>
2. Materiell, utstyr, kabler og ledninger	Tilstandsgrad: TG2 <i>Kommentar: materiell</i>
3. Belysning (downlight og evt. andre lys)	Tilstandsgrad: TG1 <i>Kommentar: Belysning, downlights</i>
4. Varmekabler	Tilstandsgrad: TG1 <i>Kommentar: Varmekabler bad</i>
5. Varmeovner	Tilstandsgrad: TG2 <i>Kommentar: Varmeovner</i>
6. VVB	Tilstandsgrad: TG1 <i>Kommentar: vv bereder</i>
7. Varmepumpe luft til luft	Tilstandsgrad: TG1 <i>Kommentar: Varmepumpe</i>
8. El-bil	
9. Solcelleanlegg	
10. Annet man evt. ønsker å sette TG grad for levetids betraktning	

TG Tilstandsgrad levetid forklaring

- TG0 betyr anlegget eller utstyret er 5 år eller nyere
- TG1 betyr at anlegget er mellom 5 år og TG2 som er forventet mer enn 50 % av levetiden
- TG2 betyr at anlegget eller utstyret er mer en 50 % av forventet levetid

Sjekklistepunkter

<p>a. Dokumentasjon</p>	<p>Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.</p> <p><i>Kommentar: Dokumentasjon er framlagt for ny etablering av stikkontakter på egen kurs soverom 2 etg. Utført av service elektriker AS i 2023. Det er også montert varmpumpe levert av Godt & Varmt AS. Ny installasjon etablert i forbindelse med varmpumpen. Kunde usikker på hvem som leverte den elektriske installasjonen, da det ble gjort igjennom Godt og varmt AS. Kunde har selv byttet ut downlights på bad, vaskerom ute ved inngangsparti. Denne installasjonen er gjennomgått av kontrollør og funnet tilfredsstillende. Mangler gyldig dokumentasjon/samsvarserklæring. Kunde har også skiftet ut stikkontakter på soverom i 1 etg og noe i stue. Denne installasjonen er gjennomgått av kontrollør og funnet tilfredsstillende. Mangler gyldig dokumentasjon/samsvarserklæring.</i></p>
<p>Åpne avvik</p> <p>TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p>Lukket avvik</p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p>Totale avvik</p> <p>TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>
<p>b. Jording og utjevning</p>	<p>Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.</p> <p><i>Kommentar: Manglende/ikke tilfredsstillende jording i utesikk ved bod</i></p>
<p>Åpne avvik</p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0</p> <p>Lukket avvik</p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p>Totale avvik</p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0</p>

<p>c. Inntak og fordelinger</p>	<p>Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Måling funnet ok. Jordfeil varslere funnet ok. Avvik på samleskinne (se avvik)</i></p>
<p>Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0</p> <p>Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p>Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0</p>
<p>d. Materieell og utstyr</p>	<p>Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. <i>Kommentar: Det er blandet ujordet og jordet stikkontakt i samme rom.</i></p>
<p>Åpne avvik TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p>Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p>Totale avvik TG0 0 TG1 1 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>
<p>e. Kabler og ledninger herunder også skjult anlegg</p>	<p>Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.</p>
<p>Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0</p> <p>Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p>Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 1 TG3 0 TG IU 0</p>
<p>f. Belysning</p>	<p>OK <i>Kommentar: OK</i></p>
<p>Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p>Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p>Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>

g. Elektrisk varme herunder også skjult varme	OK <i>Kommentar: Varmekabler gulv bad. Varmepumpe</i>
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
h. Elbil ladeanlegg	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
i. Solcelleanlegg, herunder også energilagring	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
j. Ekom	OK <i>Kommentar: Fiber</i>
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
k. Smarthusløsninger	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0
l. Brannvarsling	OK <i>Kommentar: detektor i begge etasjer.</i>
Åpne avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0 Lukket avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0	Totale avvik TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0

m. Diverse	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
<p>Åpne avvik</p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p> <p>Lukket avvik</p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>	<p>Totale avvik</p> <p>TG0 0 TG1 0 TG2 0 TG3 0 TG IU 0</p>

Analysenivå

Analysenivå Beskrivelse

- 1 Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant informasjon tilpasset oppgaven.
- 2 Tilstandsanalyse av generell art, på nært hold, mer omfattende enn nivå 1. Kan omfatte underlagsdata som tegninger, beskrivelse og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand skal gjennomføres når symptomer eller formål tilsier det.

Hva er sjablongprising?

Sjablongprising må ikke forveksles verken med pris estimat eller pristilbud

Sjablongprising kan være satt opp i 405-2-3 teknisk tilstandsrapport, på TG3 (alvorlige avvik eller full funksjonssvikt) pga her er det krav i 405-2-3 standard og sette en sjablongpris på hva det vil koste antatt å utbedre det elektriske det elektriske anlegget eller utstyret som har TG3.

TG2 sjablongprises kun der selger har avtalt dette med sertifisert kontrollør iht. 405-2-3 avhending standard. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall, for eksempel kan sjablongpris være oppsatt fra 15-25 tusen eller 40-60 tusen for hva det sjablongmessig vil antas å koste for å rette opp det som er funnet av feil eller mangler eller forskriftstridig utstyr eller installasjon.

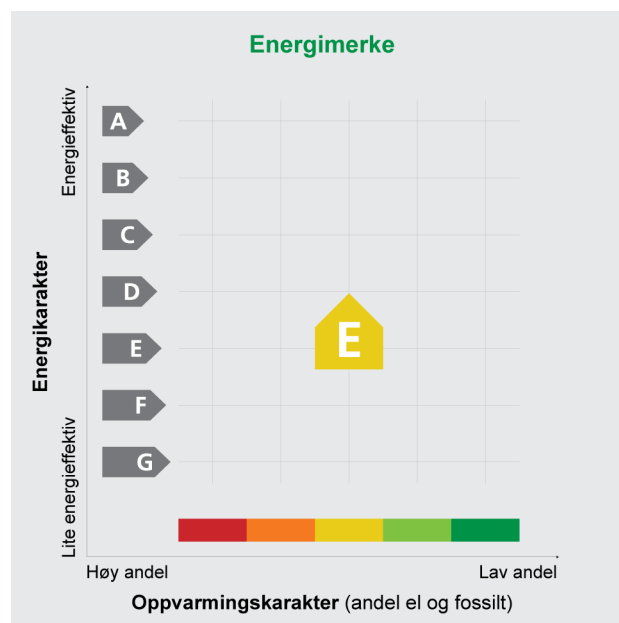
Husk at sjablongpris aldri må ikke forveksles verken med en konkret vurdering av kostnad, tilbud eller pris estimat i fra en el-entreprenør. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/skjulte andre feil og mangler kan også forekomme, så dette er viktig at evt. kjøper er klar over. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det presiseres at der vi evt. har foretatt en sjablongmessig prising, så er prisen kun satt opp for det elektriske avviket på enten el-utstyr eller elektriske installasjonen. Det kan tilkomme andre kostnader på andre fag og det er i så fall selger som selv må innhente fra andre byggfag og snekker / flis / mur-fag. Så kjøper som leser denne rapporten må være ekstra oppmerksom på der vi har satt en sjablongpris pga om ikke selger har rettet opp i avvik/utbedringer/skjulte andre feil og mangler som er sjablongpriset, men selger det med opplyst feil, så kan kjøper få kostnader som er lovlige iht. avhendingsloven for selger å selge det med pga da er avvik/utbedringer/skjulte andre feil og manglene opplyst i denne rapporten.

Man skal også være klar over at en teknisk tilstandsrapport iht. 405-2-3 avhending, ikke er en el-takst, derfor er det kun demontert et representativt utvalg av elektriske utstyr og installasjoner, så denne rapporten gir i seg selv en god føring på tilstand til alt elektriske utstyr og installasjon, men ikke glem at det kun er demontert et representativt utvalg av el-utstyret så av den grunn kan det oppstå mangler og feil som er ukjent for vårt firma som har utstedt denne tekniske tilstandsrapporten iht. 405-2-3 avhending.

© Elektro og Consulting AS 2024

ENERGIATTEST

Adresse	Sikthaugen Terrasse 63
Postnr	5145
Sted	Fyllingsdalen
Andels-/leilighetsnr.	64 /
Gnr.	24
Bnr.	11
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2016-727063
Dato	13.12.2016



Eier	Tone Elisabeth Thomassen
Innmeldt av	Tone Elisabeth Thomassen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets-kamin

- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sikthaugen Terrasse 63

Postnr/Sted: 5145 Fyllingsdalen

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 13.12.2016 21:22:17

Energimerkenummer: A2016-727063

Ansvarlig for energiattesten: Tone Elisabeth Thomassen

Energimerking er utført av: Tone Elisabeth Thomassen

Gnr: 24

Bnr: 11

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk


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

Tips 10: Fyr riktig med ved


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

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Sikthaugen Terrasse 63, 5145 FYLLINGSDALEN

 BERGEN kommune

 gnr. 24, bnr. 11

 Andelsnummer 64

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 07.10.2024

Rapportdato: 10.10.2024

Oppdragsnr.: 16515-1523

Referansenummer: YD1779

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Einar Johnsen

Vår ref: Einar Johnsen



Johnsen Taksering AS



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.

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. I 2023 knyttet vi til oss godkjent taksfullmektig Gjermund R. Gangsøy som har mangeårig og bred erfaring fra bygningsbransjen. Han er i skrivende stund i full gang med utdannelsen til å bli autorisert takstingeniør. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig

Einar Johnsen

Uavhengig Takstingeniør

einar@johnsentakst.no

997 33 551



Johnsen Taksering AS

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

Huset har i den senere tid vært gjenstand for oppussing og fornyelser og fremstår i all hovedsak i god stand. Bad og kjøkken nærmer seg tid for rehabilitering/utskiftning. Det ble også registrert fukt over akseptabelt nivå i veggkonstruksjonen bak dusjonen på bad. Den gamle uteboden bærer utvendig preg av tidens tann og manglende vedlikehold. Besiktigelsen er foretatt i et møblert hus og alle overflater er derfor ikke kontrollert.

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAK:

Flatt tak oppført i trekonstruksjon. Taktekkingen er av asfaltbasert takbelegg (papp). Taket er besiktiget fra takfot i stige. Renner og nedløp i stål.

YTTERVEGGER:

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har for det meste stående bordkledning. Partier med liggende trekledning. Det meste av kledning ble skiftet i perioden 2019-2020. Arbeidet er utført av andelseier.

VINDUER OG YTTERDØRER:

Huset har malte trevinduer av varierende alder med 2-lags isolerglass og energiglass. Enkelte vinduer med enkelt glass. Hovedytterdør er en profilert tredør i sortmalt utførelse. I stue er det en skyvebalkongdør i malt tre med to-lags energiglass. På et soverom i 1. etasje er det en panelt tredør.

ALTAN OG TERRASSER:

Mot syd-vest er det med adkomst fra stue en trealtan på ca. 18 m². Gulv av oljete terrassebord. Trerakkverk med stående bord. Rakkverkshøyde ble målt til 1,04 m. Altanen er underkledd med metallplater. Utenfor 1. etasje er det mot syd-vest en treterrasse på ca. 45 m². Mot nord-vest er det en gammel treplattung på ca. 9,5 m².

UTEBODER:

Den gamle uteboden er antatt fra husets byggeår. Den har støpt gulv og er ellers oppført i murkonstruksjon. Lett skrånende tak som er tekket med papp. Ytterdør er en gammel panelt tredør. Innlagt strøm/belysning. Elektrisk drevet avtrekksvifte.

Den nye uteboden ble oppført av eier i 2022. Den har gulv av impr. terrassebord. Yttervegger er oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med stående trekledning. Pulttak oppført med tresperr og tekket med papp. Ytterdør er en panelt tredør. Innlagt strøm/belysning.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

OVERFLATER:

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malt strie, tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater, malt trepanel og mdf-panel på vaskerom.

GULV PÅ GRUNN OG ETASJESKILLER:

Støpt gulv på grunn i 1. etasje. Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

RADON:

Eier har fått opplyst av styret i Hamrelien Borettslag (v/Tom B. Hansen) at siste radonmåling i huset ble foretatt i perioden 06.02.2019 til 11.04.2019. Alle målinger viste da verdier godt under myndighetens tiltaksgrense.

PIPE/ILDSTED:

Det er i stue installert peis med rentbrennende peisinnsett, samt innebygget stålpipeline. Både innsett og stålpipeline ble installert i 2024.

ROM UNDER TERRENG:

Hall og vaskerom grenser mot grunnmur under terreng. Fuktmåling ble foretatt på vaskerom. Her er det støpt gulv med keramiske fliser. På innsiden av grunnmur er det påfóret og plateledd trevegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,5 som er akkurat grensen for akseptabelt nivå. Det kunne ikke registreres symptomer på muggsopp, men forholdet må jevnlig kontrolleres.

INNVENDIG TRAPP:

Mellom etasjene er det tretrapp med sortmalte trinn og hvitmalte vanger og rekkverk.

INNVENDIGE DØRER:

Hvite formpressede lettdører.

ANNET FAST INVENTAR:

Plassbygget garderobeskap på soverom i 2. etasje

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD:

Badets alder er ukjent. Ut fra visuelle observasjoner kan aktuell byggeforskrift være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Glassbyggestein i øvre del av yttervegg. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjsonen ble målt til 0.

Det er plastsluk i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk under badekar var ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon.

Rommet har innredning med to nedfelte servanter, toalett, innfliset badekar og dusjhjørne hvor en vegg er oppført i glassbyggestein.

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte i tak.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt på vaskerom som ligger bak våtsonen for dusjhjørnet.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21,2. Grensen for akseptabelt nivå ligger på 17,5.

VASKEROM:

Vaskerommets alder er ukjent. Ut fra visuelle observasjoner kan aktuell byggeforskrift være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Eier har i 2020 malt vegger og skiftet tak.

Malt strie på vegger. Mdf-panel i tak.

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med komposittvask nedfelt i laminert benkeplate. Opplegg for vaskemaskin. Vaskeromsinnredning er fra 2020. Det er naturlig ventilerings.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Våtsonen bak vaskemaskin grenser mot yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra ca. 2000 med hvite profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert komfyr med induksjonstopp. Fliser på vegg mellom over og underskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

VANN OG AVLØPSRØR:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Eier visste ikke eksakt når, men rørsystemet er skiftet i nyere tid. Det er avløpsrør av plast.

VENTILASJON:

Boligen har naturlig ventilasjon.

V.V. TANK:

Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på vaskerom hvor det er sluk i gulv.

VARME:

Luft til luft varmepumpe som er plassert i hall.

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringssskap som er plassert i hall inneholder automatsikringer med 2/35 A hovedsikringer og jordfeilbryter. I tillegg 12 kurser. AMS strømmåler fra 2017.

BRANNTTEKNISK:

Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg, samt flere røykvarslere i hver etasje. Røykvarslerne opplyses å være seriekoblet. Boligen har installert brann/innbruddsalarm med sentraltilknytning (Sector Alarm). Abonnement kan om ønskelig overdras til ny eier.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

GRUNN OG FUNDAMENTER:

Det er byggegrunn av fjell. Bygningen har betonggrunnmur i bakkant av 1. etasje. Ellers støpt såle under trevegger.

DRENERING:

Det vites ikke om det er noen former for drenering i grunn.

TERRENGFORHOLD:

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

UTVENDIGE VANN OG AVLØPSRØR:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1969. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1969. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

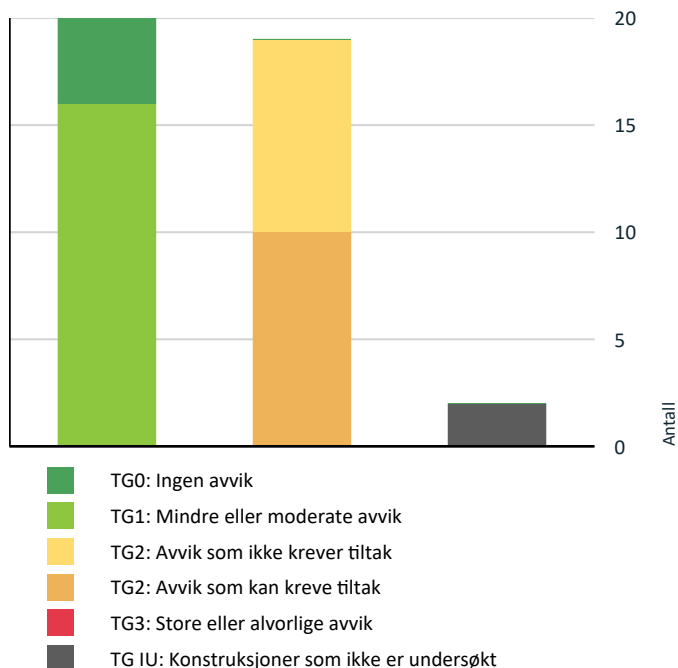
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger
- Kun ikke-målsatt planskisse som del av prospekt.

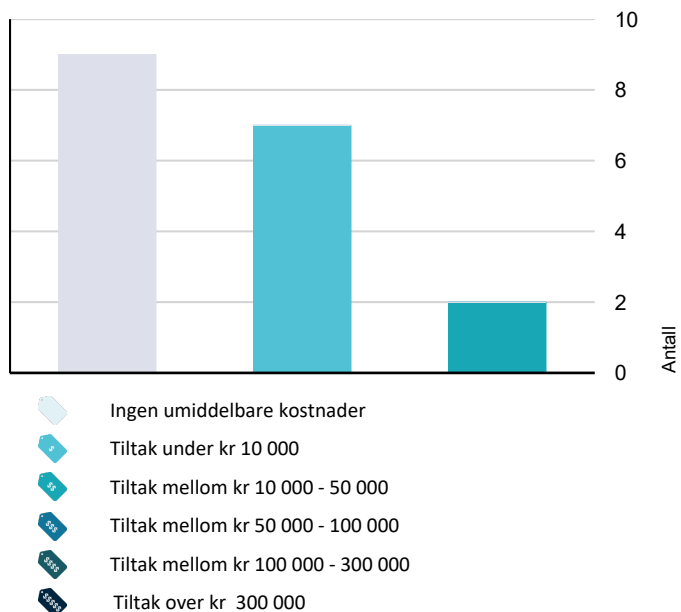
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

 - ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

 - ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

 - ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
-

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1969

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse

Rekkehus på to plan som er bebodd av andelseier m/familie.

Standard

Normalt god og tildels modernisert standard på huset overflater.

Vedlikehold

Huset fremstår i all hovedsak i god vedlikeholdsmessig stand med for det meste normal bruksslitasje.

Tilbygg / modernisering

2022	Tilbygg	Utebod mot syd-øst i 1. etasje
------	---------	--------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av asfaltbasert takbelegg (papp). Taket er besiktiget fra takfot i stige.



Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har for det meste stående bordkledning. Partier med liggende trekledning. Det meste av kledning ble skiftet i perioden 2019-2020. Arbeidet er utført av andelseier.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt tak oppført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er utstedt ferdigattest på bygget og annen dokumentasjon er derfor ikke nødvendig.

Vinduer

Huset har malte trevinduer av varierende alder med 2-lags isolerglass og energiglass. Enkelte vinduer med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Et soveromsvindu i 2. etasje har punktert glass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Punktert glass

Dører

Tilstandsrapport

Hovedytterdør er en profilert tredør i sortmalt utførelse. I stue er det en skyvebalkongdør i malt tre med to-lags energiglass. På et soverom i 1. etasje er det en panelt tredør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er en defekt i låsemekanismen på balkongskyvedør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Låsemekanismen må repareres eller evt. skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot syd-vest er det med adkomst fra stue en trealtan på ca. 18 m². Gulv av oljete terrassebord. Trerekkverk med stående bord. Rekkverkshøyde ble målt til 1,04 m. Altanen er underkledd med metallplater. Utenfor 1. etasje er det mot syd-vest en treterrasse på ca. 45 m². Mot nord-vest er det en gammel treplattung på ca. 9,5 m².

Nytt altangulv i 2019. Ny terrasse mot syd-vest i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflateslitt terrassegulv på plattung mot nord-vest. Toppbord på altanrekkverk er ikke overflatebehandlet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrasegulvet må beises/oljes. Toppbord på altan rekkverk bør males.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Altan



Treterrasse



Treplattung mot nord-vest

TG 2 Andre utvendige forhold

Den gamle uteboden er antatt fra husets byggeår. Den har støpt gulv og er ellers oppført i murkonstruksjon. Lett skrånende tak som er teknet med papp. Ytterdør er en gammel panelt tredør. Innlagt strøm/belysning. Elektrisk drevet avtrekksvifte.

Den nye uteboden ble oppført av eier i 2022. Den har gulv av impr. terrassebord. Yttervegger er oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med stående trekledning. Pulttak oppført med tresperr og teknet med papp. Ytterdør er en panelt tredør. Innlagt strøm/belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Den gamle boden bærer generelt preg av tidens tann og manglende vedlikehold utvendig. Sprukken/råteskadet treverk, slitt dør og horisontal sprekk i murvegg mot syd-vest

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendig vedlikehold/rehabilitering på den gamle boden må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ny utebod



Gammel utebod



Sprukket og råteskadet treverk på gammel utebod



Slitt dør på gammel utebod

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malt strie, tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater malt trepanel og mdf-panel på vaskerom.

Et soverom i 1. etasje ble overflateoppusset i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis bruksslitasje på parkettgulv i hall.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket er kosmetisk og må ikke nødvendigvis utbedres. Hvis ønskelig må parkettgulvet slipes ned og lakkas på nytt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bruksslitasje på parkettgulv i hall.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn i 1. etasje. Etasjeskiller er oppført i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mindre skjevheter i gulv i 2. etasje

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Radon

Eier har fått opplyst av styret i Hamrelien Borettslag (v/Tom B. Hansen) at siste radonmåling i huset ble foretatt i perioden 06.02.2019 til 11.04.2019. Alle målinger viste da verdier godt under myndighetens tiltaksgrense.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TG 0 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Det er i stue installert peis med rentbrennende peisinnstans, samt innebygget stålpipe. Både innstans og stålpipe ble installert i 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hall og vaskerom grenser mot grunnmur under terreng. Fuktmåling ble foretatt på vaskerom. Her er det støpt gulv med keramiske fliser. På innsiden av grunnmur er det påføret og platekledd trevegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,5 som er akkurat grensen for akseptabelt nivå. Det kunne ikke registreres symptomer på muggsopp, men forholdet må jevnlig kontrolleres.



! TG 2 Innvendige trapper

Mellom etasjene er det tretrapp med sortmalte trinn og hvitmalt vanger og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det ble målt 15 cm. mellom de stående spilene i trappeløpet. Det skal ikke være større åpninger enn 10 cm. mellom rekkverksbord/spiler.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede lettdører.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Plassbygget garderobeskap på soverom i 2. etasje

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Bunnplate i skapet er knekt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Bunnplate må skiftes

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badets alder er ukjent. Ut fra visuelle observasjoner kan aktuell byggeforskrift være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Glassbyggestein i øvre del av yttervegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte skruehull i veggfliser

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skruehullene må fuges.



Enkelte skruehull

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjsonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble med streklaser målt 0 fall fra gulv ved dørterskel til topp sluk i dusjsonen. Til inspeksjonsluke i innfliset badekar ble det målt 5 m.m. fall. Det var umulig å måle fallforhold under badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

All den tid avløpsvann fra badekar går via rør direkte til sluk, og det er sokkel mellom dusjsonen og øvrige bad, utgjør ikke det manglende fallet noen stor risiko i den daglige bruk. Fallforhold må dog utbedres ved neste rehabilitering. I mellomtiden må forholdet holdes under oppsikt og sluker jevnlig rengjøres.

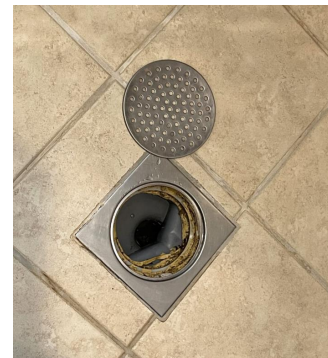
Bom i flis betyr at det har kommet et luftlag mellom flisen og underlaget. Så lenge ikke flisen er fysisk løs, er det ikke behov for noen umiddelbare tiltak. Forholdet bør dog holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse. Sluk under badekar var ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon.



Sluk i dusjsonen



Avløpsrør til sluk under badekar

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med to nedfelte servanter, toalett, innfliset badekar og dusjhjørne hvor en av veggene er oppført i glassbyggestein.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte i tak.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt på vaskerom som ligger bak våtsonen for dusjhjørnet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21,2. Grensen for akseptabelt nivå ligger på 17,5.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det kunne ikke sees/kjennes symptomer på muggsopp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet må holdes under oppsikt frem til neste rehabilitering. I mellomtiden anbefales det sterkt å sette inn dusjkabinett på badet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommets alder er ukjent. Ut fra visuelle observasjoner kan aktuell byggeforskrift være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Eier har i 2020 malt vegger og skiftet tak.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Malt strie på vegger. Mdf-panel i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble med streklaser målt 0 fall fra gulv ved dørterskel til topp sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

All den tid avløpsvann fra vaskemaskin går i rør utgjør ikke det manglende fallet noen stor risiko i den daglige bruk. Det manglende fallet må dog utbedres ved neste rehabilitering. I mellomtiden må forholdet holdes under oppsikt og sluk jevnlig rengjøres.

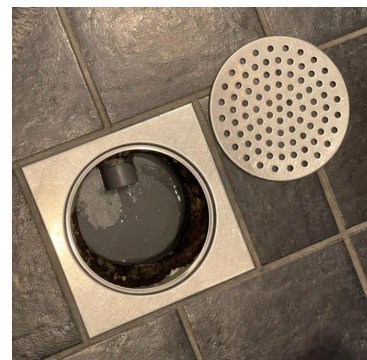
Bom i flis betyr at det har kommet et luftlag mellom flisen og underlaget. Så lenge ikke flisen er fysisk løs, er det ikke behov for noen umiddelbare tiltak. Forholdet bør dog holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vaskeromsinnredning med komposittvask nedfelt i laminert benkeplate. Opplegg for vaskemaskin. Vaskeromsinnredning er fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen bak vaskemaskin grenser mot yttervegg.



Ventilator bestod papirtesten

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra ca. 2000 med hvite profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert komfyr med induksjonstopp. Fliser på vegg mellom over og underskap.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredning (24 år) har litt overflateslitasje og er ellers inne i intervall for sin normale levetid. Forventet levetid for kjøkkeninnredninger er 20-60 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å si noe eksakt om når innredning må skiftes, og det er ingen umiddelbart behov for det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Eier visste ikke eksakt når, men rørsystemet er skiftet i nyere tid.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken som er på ca. 200 liter er plassert på vaskerom hvor det er sluk i gulv.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

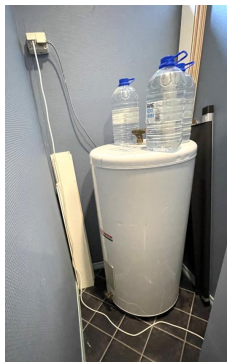
Tanken er 32 år. Forventet levetid for varmtvannsbereder er 15-25 år

Konsekvens/tiltak

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

Fremtidig utskiftning må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe som er plassert i hall.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap som er plassert i hall inneholder automatsikringer med 2/35 A hovedsikringer og jordfeilbryter. I tillegg 12 kurser. AMS-strømmåler fra 2017.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

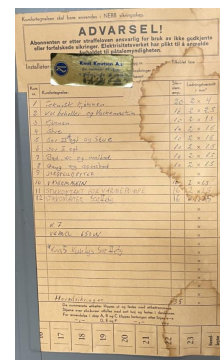
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Borettslaget gjennomfører periodisk el-kontroll. Siste kontroll ble avholdt den 20.10.2022



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TG 0 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen er utstyrt med et stk. pulverapparat på 6 kg., samt flere røykvarslere i hver etasje. Røykvarslerne opplyses å være seriekoblet. Boligen har installert brann/innbruddsalarm med sentraltilknytning (Sector Alarm). Abonnement kan om ønskelig overdras til ny eier.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei **Borettslaget skifter som en service ut brannslukningsapparatene med jevne mellomrom.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det vites ikke om det er noen former for drenering i grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur i bakkant av 1. etasje. Ellers støpt såle under trevegger.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Mindre sprekker registrert på mur ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1969. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1969. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

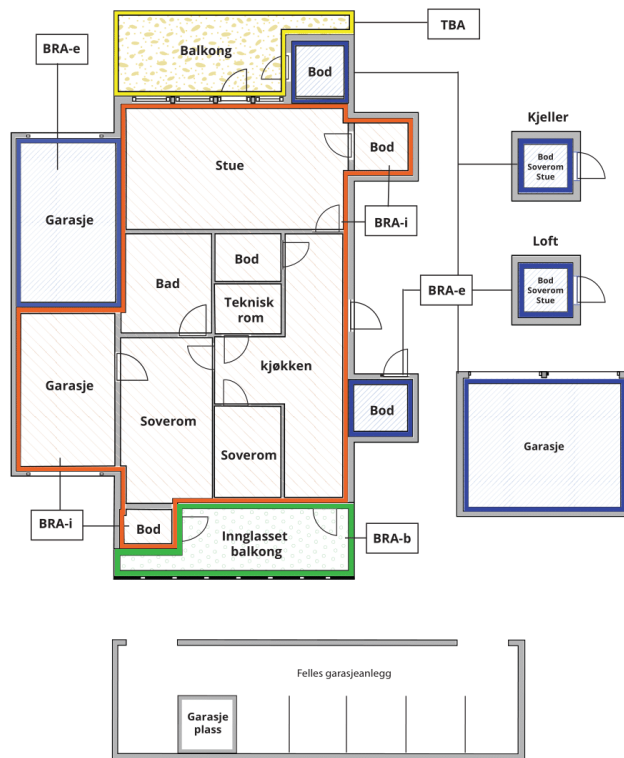
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 boden
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

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	61	12		73	55
2. etasje	63			63	18
SUM	124	12			73
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom	Utebod (gammel), Utebod (ny)	
2. etasje	Stue/kjøkken , Soverom		

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

1. etasje
Hall m/trapp: 20,2 m²
Soverom 1: 11,6 m²
Soverom 2: 12,1 m²
Bad: 8,4 m²
Vaskerom: 6 m²
Utebod (gammel): 6,5 m²
Utebod (ny): 5,1 m²

2. etasje
Stue/kjøkken: 55 m²
Soverom: 6,9 m²

TAKHØYDER:

1. etasje
Hall m/trapp: 2,46 m.
Soverom 1: 2,47 m.
Soverom 2: 2,48 m.
Bad: +/- 2,50 m.
Vaskerom: +/- 2,47 m.

2. etasje
Ca. 2,35 m² +/-

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kun ikke-målsatt planskisse som del av prospekt.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	124	12

Kommentar

Rekkehus

Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2024	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Håkon Nordengen	Kunde
	Helene Helland	Medandelseier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	24	11		0	26150.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sikthaugen Terrasse 63

Hjemmelshaver

Hamrelien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap /Hamrelien Borettslag	Org.nr. 953882639	Leil. nr.	Forretningsfører Vestbo BBL	Eier av adkomstdokumenter Håkon Nordengen og Helene Helland
--	-----------------------------	------------------	---------------------------------------	---

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

64

Kommentar

Opplysninger om andel fellesgjeld/formue er ikke innhentet da dette er en tilstandsrapport uten verdiansettelse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Syd-vestvendt beliggende andelsrekkehus i nordre del av Fyllingsdalen i Bergen kommune. Fra huset er det meget god utsikt utover Fyllingsdalen. Fjernutsikt mot Sotra i vest. Andelseier opplyser om sommersol på den syd-vestvendte terrasse/altanen fra ca. kl. 11.00 til ca. kl. 21.30. Innenfor en radius på ca. 1,5 km. finner vi barneskole, ungdomsskole, barnehage, dagligvarebutikk, samt offentlig kommunikasjon. Ca. 2,3 km. til Oasen bydelssenter med alle sine butikker og servicetilbud. Oasen er også endestasjon for bybanen med hyppige avganger til Bergen sentrum. I Fyllingsdalen er det ellers videregående skole, div. idrettsanlegg, treningsstudio m.m. Kort vei til fine turmuligheter i bl.a. Kanadaskogen, Krohnegården, Løvstakken og Damsgårdsfjellet. Med bil bruker man ca. 7-8 min. til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Offentlig vei frem til borettslaget. Interne veier i borettslaget er private.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

Utenom terrassearealene finner vi ved huset plen, prydbusker, hekkeplanter o.a. beplantninger, terrengtrapp i tre, tråkkheller med skifer, støpt platting med skiferheller ved det overbygde inngangspartiet, et lite drivhus m.m. På borettslagets fellesarealer finner vi asfalterte veier/parkeringsplasser, gangarealer, lekeplasser og grøntarealer.

Tinglyste/andre forhold

Huset disponerer en garasje plass (se bilde) i felles garasjeanlegg på oversiden av rekkehusene. Den tilhørende garasjeplassen er en del av en trippelgarasje med et samlet areal på 42,6 m². Det er strømopplegg for ladeboks i garasjen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info fra Borettslaget		Vedr. periodisk kontroll av våtrom og elektrisk anlegg.	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Utarbeidet av DnB Eiendom ifbm. siste salg i 2017	Gjennomgått		Nei
Andelseier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	08.10.2024	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.10.2024	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse		Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	25.07.1974		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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/YD1779>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Vest AS	Oppdragsnr.	95240281		
Adresse	Sikthaugen terrasse 63				
Postnr.	5145	Sted	Fyllingsdalen		
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?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7år 6mnd	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?	IF Skadeforsikring.	Polise/avtalnr	SP615885		
Selger 1 Fornavn	Håkon	Etternavn	Nordengen		
Selger 2 Fornavn	Helene Moberg	Etternavn	Helland		

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 soppkader?

Nei Ja Kommentar Bom i fliser på gulv vaskerom.

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:

Tak, inkludert spotter, og innredning på vaskerom byttet april 20. Tak, inkludert spotter, på bad byttet i april 21.

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

Vestbo Drift

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Periodisk kontroll av våtrom og elektrisk kontroll av bolig utført i regi av Vestbo Drift oktober 2022

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

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Peisinnsats, piperør og skorstein byttet i 2024. Arbeid utført av Bergen Pipe AS.
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar Skjevhet i gulv i stuen
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar Skjeggkre i 2019. Huset behandlet av Anticimex i 2019. Det er ikke funnet skjeggkre ved senere kontroller.
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar Lekkasje fra yttervegg over lite vindu på soverom nærmest bad i 2018. Sjekket ut og utbedret av Eiendomsservice. Lekkasje fra vindu i stuen ned til soverom under. Vinduer i stue og soverom skiftet av Eiendomsservice i 2021
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:
Altan: dekke, undertak og gjerde skiftet i 2019. Terrasse på bakkeplan bygget i 2021. Utført på egeninnsats.
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:
Service Elektrikeren AS
Ny kurs til soverom 2.etg 2023 utført av Service Elektrikeren AS. Spotter vaskerom installert 2020, egeninnsats. Spotter på bad skiftet i forbindelse med skifte av tak 2021, egeninnsats. Strøm i sportsbod 2022, egeninnsats, Skifte av kontakter på soverom i forbindelse med oppussing 2023, egeninnsats.
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar Samsvarserklæring for ny kurs til soverom i 2.etg ligger i boligmappen til huset.
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar Periodisk kontroll av våtrom og elektrisk kontroll av bolig utført i regi av Vestbo Drift oktober 2022
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar Borettslaget har oppgradert strømmettet i alle garasjer slik at det er tilrettelagt for ladeboks. Ladeboks er ikke installert.
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar Kledning skiftet 2019/2020, sportsbod på forsiden oppført 2022.
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

Radonmåling med sporfilm utført i regi av borettslaget, ingen tiltak påkrevd for denne enheten

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

Det har vært observert rotter og skjeggkre i borettslaget, se <https://hamrelien.no/skadedyr-i-borettslaget/> for utfyllende informasjon. Selger har selv ikke observert rotter.

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

Nei Ja Kommentar

Ja, det er jevnlig utført behandling og etterkontroller i borettslaget. Boligen som selges ble behandlet i 2019, se punkt 10.

TILLEGSKOMMENTAR

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Protokoll fra generalforsamling

Den 14. mai 2024, ble det avholdt ordinær generalforsamling i Hamrelien Borettslag. Generalforsamlingen ble holdt i Fyllingsdalen kirke

1. Konstituering

1.1. Status fremmøte:

Fra andelseierne møtte 24 I tillegg ble det fremlagt 2 fullmakter
Til sammen 26 stemmer.

1.2. Innkalling og dagsorden (sakliste) ble godkjent.

1.3. Møteleder var: TOM B HANSEN

1.4. Møterefereent: ÅSMILD SØNSTEBY

1.5. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: THORLEIF LYNG

1.6. Som tellekorps ble valgt: ELISABETH BRUHEIM og NINNA BECH

2. Godkjenning av årsberetning fra styret for året 2023

Årsberetning for 2023 er utarbeidet av styret og er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Regnskapet for 2023 skal godkjennes og revisors beretning tas til etterretning.

Vedtak:

Regnskapet for 2023 ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Som de siste årene foreslår vi en økning på 5% som fordeles på styrets medlemmer.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr 303297 til fordeling blant styrets medlemmer.

Dette ble vedtatt med stemmer 26 for og stemmer 0 mot.



5. Valg

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, for en periode på to år om gangen.

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble TOM BEEV HANSEN valgt

5.2. Valg av styremedlemmer

Styremedlem velges for en periode på to år om gangen.

Vedtak:

Følgende ble valgt som styremedlemmer:

JANNE HAMRE
TØRE MAGNUSSON

5.3. Valg av varamedlemmer

Varamedlem velges for en periode på ett år om gangen.

Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlemmer:

ÅSHILD SØNSTEBY velges som varamedlem for 1 år
TØRE KLEPPE velges som varamedlem for 1 år
CHRIS ANDRE ROSTLAND velges som varamedlem for 1 år

6. Valg av delegater til Vestbo sin generalforsamling 28. mai 2024

Hamrelien borettslag skal velge 2 delegater med varamedlem til Vestbo sin generalforsamling

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

TOM B HANSEN og GUNVOR ROTI DAL
Fullmakt til styret

7. Endring vedtekter pkt 7-1

Styret Vestbo har besluttet å ikke lenger oppnevne representanter til styreverv.

Vedtektene 7-1 pkt 4 beskriver at Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

Dette punktet i vedtektene fjernes da Vestbo ikke lenger oppnevner styremedlem til Hamrelien borettslag

Vedtak:

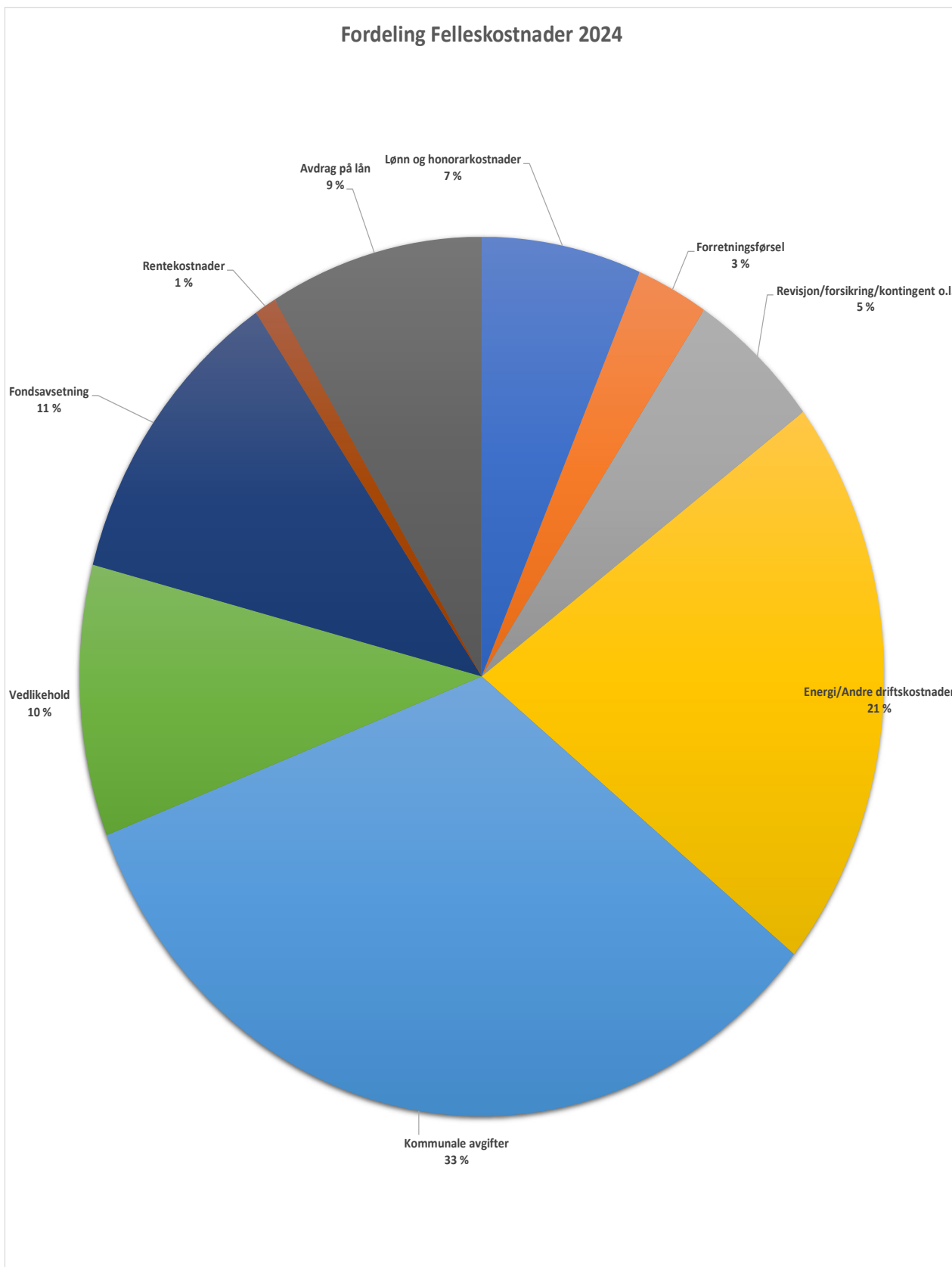
Dette ble vedtatt/ikke vedtatt med stemmer 26 for og stemmer 0 mot.

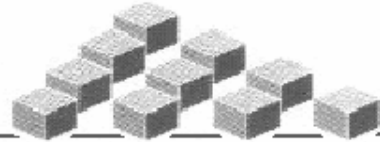
[Signature]
Møteleder

[Signature]
Andelseier

44 Hamrelien Borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett





HUSORDENSREGLER

FOR HAMRELIEN BORETTSLAG

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

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

I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret eventuelt generalforsamlingen i laget.

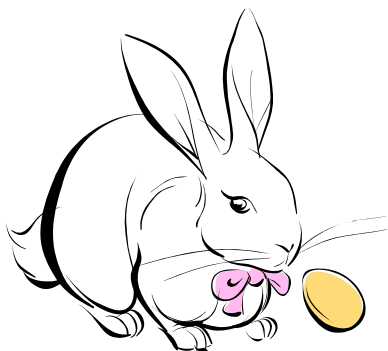
1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 23.00-06.00. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00-20.00 på hverdager. Det er i alles interesse ikke å sjenere de øvrige beboere.



2. Boligen og boområdet

Hageganger og trapper skal til enhver tid holdes ryddige, slik at boområdet blir trivelig å bo i. Ved å vise forsiktighet er det tillatt å grille i hage og på terrasse. Rask tilgang på vann må være en selvfølge. Klager fra naboer på grilling skal imøtekommes.



3. Regler for husdyrhold

Det er tillatt å ha dyrehold i borettslaget. Husk båndtvang på hund. Vis hensyn, slik at dyreholdet ikke medfører ulempe for andre beboere.

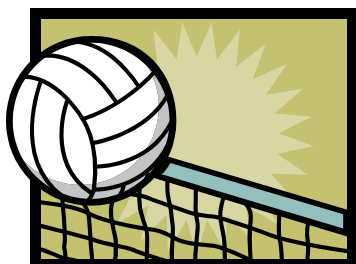
4. Boss og papiravfall

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i beholderne. Restavfall, papiravfall og glass/metall skal kastes i egne beholdere. Det er beboernes ansvar å holde orden rundt avfallsbeholderne, og sørge for at det ikke blir plassert poser og papir utenfor disse.

5. Renhold

Hver oppgang skal koste trapper og område rundt trappenedgang eller oppgang en gang pr uke. Snømåking og strøing er også en del av den enkeltes plikter. Beboere henstilles til ikke å bruke salt, men heller strø med fin sand. Det er plassert ut flere sandkasser i borettslaget for strøing av vei, fortau og trapper. Den enkelte er også ansvarlig for å rengjøre fellesareal etter seg om man

forårsaker tilgrising.



6. Ballspill

Det skal ikke sparkes ball mot garasjedører og biler, da disse blir ødelagt. Ballspill skal fortrinnsvis foregå på ballplass i B-feltet. Alminnelige ordensregler gjelder også ved ballspill.

7. Bad, wc og røropplegg

Det er den enkeltes ansvar å melde fra til styret om man oppdager uregelmessigheter eller lekkasjer. Ved rehabilitering av bad, toalett og vaskerom bør det brukes godkjente håndverkere, slik at det er mulig å få regress ved eventuell lekkasje. Våtromsnormen ved rehabilitering av bad skal følges.



8. Bilplasser og garasje

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene. Det anmodes om at de som har garasjeplass skal benytte denne. Parkering foran garasjer og på fortau er forbudt.

Hver boenhet kan kun eie en garasjeplass, det er kun boende som kan eie garasjeplass i borettslaget.

9. Meldinger/rundskriv og henvendelse

Meldinger fra borettslagets styre eller Vestbo blir sendt til andelseiere ved rundskriv, og er like bindende som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget skal skje skriftlig.

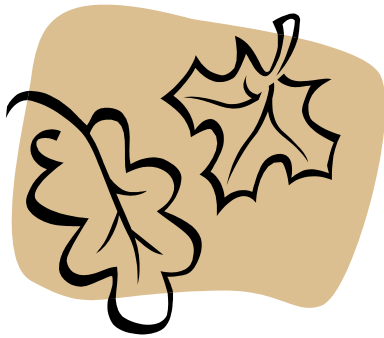
10. Plikter/ansvar

Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om

plikter og ansvar.
Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke/-godkjenning fra styret i borettslaget.

11. Varmepumper og annet

Det anmodes om at varmpumper og utløp fra sentralstøvsuger plasseres slik at de er mht. lyd langt bakside.



til minst mulig sjenanse, både og utseendemessig/estetisk. Så det er mulig anmodes det at varmpumpe plasseres på husets

12. Hageavfall

Hageavfall/avfall skal ikke plasseres på borettslagets fellesområder, men leveres på gjenvinningsstasjoner eller i containere som eventuelt blir satt ut til dette formålet i borettslaget.

13. Fyrverkeri

Grunnet brannfare er det totalforbud mot oppsending og bruk av fyrverkeri fra terrasser og vei ved boligene. Følgende områder kan brukes for oppsending og bruk av fyrverkeri:

Parkeringsplass ved søppelcontainere i Sikthaugen Terrasse. Lekeplass ved fotballbinge nedenfor Sikthaugen Terrasse og i veien ved Dag Hammarskjøldsvei.

Innkalling til
Generalforsamling
Hamrelien Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Hamrelien Borettslag

Andelseierne i Hamrelien Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 14.05.2024. kl. 18:30. Møtet vil bli holdt i Fyllingsdalen kirke.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Endring vedtekter pkt 7-1 Styret

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

17.04.2024

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 er utarbeidet av styret og er vedlagt innkallingen.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Som de siste årene foreslår vi en økning på 5% som fordeles på styrets medlemmer.

5. Valg

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder, Tom B Hansen
Styremedlem, Tore Magnussen
Varamedlem, Åshild Sønsteby
Varamedlem, Janne Kristin Hamre
Varamedlem, Tore G Kleppe

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, for en periode på to år om gangen.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges for en periode på to år om gangen.

Styremedlem Tore Magnussen
Nytt styremedlem for oppnevnt medlem fra Vestbo

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Hamrelien borettslag skal velge 2 delegater med varamedlem.

7. Endring vedtekter pkt 7-1 Styret

Vestbo har besluttet å ikke lenger oppnevne representanter til styreverv.

Vedtektene 7-1 pkt 4 beskriver at Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

Dette punktet i vedtektene fjernes da Vestbo ikke lenger oppnevner styremedlem til Hamrelien borettslag.

Årsberetning 2023 for Hamrelien Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse Sikthaugen Terrasse 4-82/90-136 og 3-31/41-87/95-123 5145 Fyllingsdalen, og Dag Hammarskjølds vei 10-86 5144 Fyllingsdalen.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 møter i 2023.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av drift i borettslaget herunder:

- Befaringer og kontraktsinngåelser vedrørende vannlekkasjer i og rundt boliger
- Kontraktsmøter med leverandører for gjennomføring av vedlikeholdsoppdrag
- Arbeid mot leverandører for oppgradering og utskifting av fellesareal i borettslaget, herunder asfaltering, garasjetetting, oppgradering av hageanlegg og trefelling
- Kontraktsmøter med leverandører som leverer tjenester til borettslaget innen internett og kabel-TV, vakthold og renovasjon
- Styret har behandlet en rekke søknader om bygging av boder og tilbygg
- Planlegging og gjennomføring av internkontroll mot radonreduserende tiltak, kontroll og tetting av tak, el- og våtromskontroll samt internkontroll av lekeplasser
- Skadedyrkontroll
- Organisering av dugnad
- Styret har behandlet 883 henvendelser og søknader og har betalt 245 faktura til leverandører

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

- Oppgradere fellesområder og lekeplasser i borettslaget
- Fortsette kartlegging og utskifting eller reparasjon av rør, stoppekraner og reduksjonsventiler i borettslaget
- Fortsatt arbeid mot skadedyr i borettslaget
- Fortsette tiltak mot radongass på de siste boligene
- Tette garasjer som er lekk
- Informere om piper som bør skiftes i borettslaget
- Drenering av vann i terrenget

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Utbedring etter vannlekkasjer i nedgravde rør
- Oppstart med oppgradering av grusveier og lekeplasser
- Generelt vedlikehold og oppgradering av borettslagets uteområder
- Utskifting og maling av gjerder
- Trefelling
- Tiltak mot radongass

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Generelt vedlikehold i borettslagets uteareal
- Fortsette kartlegging og utskifting eller reparasjon av rør, stoppekraner og

- reduksjonsventiler i borettslaget
- Reparasjon av trappeheller i borettslaget
- Utskifting og maling av gjerder
- Utbedring av bygningsmasse ifm radongass
- Arbeid med tetting av garasjer
- Trefelling
- Oppgradere nedre lekeplass
- Skifte ut postkassene i deler av borettslaget

Det er i løpet av året utført 612 timer dugnadsarbeid, som er 299 timer mer enn 2022. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

- Generelt vedlikehold av borettslagets fellesområder
- Skifting og maling av gjerder
- Beplantning i uteområder og trefelling

Rør- og vannlekkasjer i terrenget utgjør en stor del av utgiftene til vedlikehold og påkostninger. I 2023 er det foretatt mange større og mindre vedlikeholds- og reparasjonsarbeider i forbindelse med rør- og vannlekkasjer.

Flere av boligene har piper som bør kontrolleres for utskifting grunnet alder. Dette er den enkelte beboer sitt ansvar det styret kan tilrettelegge for felles kontroller av piper i boligene.

Radonreduserende tiltak i boliger med for høye radonverdier har fortsatt i 2023.

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Den enkelte beboer er ansvarlig for vedlikehold av bygningsmassen i borettslaget, dette gjelder vinduer, dører, rør, kledning og nedløp på eget hus, samt male/beise hus og garasje og vedlikehold av pipe med mer. Mangelfull vedlikehold kan medføre store ekstrakostnader ved lekkasje.

Det bør skiftes kledning og males enkelte boliger.

Fargevalget er vedtatt på generalforsamling 1983-1984. Farge på hus og gjerder kan ikke fravike fargen som ble bestemt, fargekoder på borettslagets hjemmesider.

Garasjer males i borettslagets brunfarge.

Deler av utearealet er av eldre årgang og bærer preg av slitasje. Styret er av den oppfatning at det totalt sett står bra til med eiendomsmassen, men at det i de kommende årene må prosjekteres med kontroll og utskifting av rør.

Mangel på parkeringsplasser er en utfordring i borettslaget. Dette skyldes både at en del beboere ikke parkerer i garasjen, og at det er kommet flere biler pr husstand i borettslaget de siste årene. Styret oppfordrer jevnlig beboere om å vise hensyn, og ikke parkere foran garasjer og på fortau. Styret vil reetablere gjesteparkeringer i øvre del av borettslaget.

Garasjene disponeres fritt av beboerne som eier disse, parkeringsplassene disponeres av borettslaget, og fordeles ved behov.

Borettslaget har ikke felleslokale som kan benyttes av beboere, styret anbefaler at tilgjengelige lokaler ved idrettsanlegg, ungdomshuset eller fellesrom i nærliggende borettslag leies.

Internkontroll

I løpet av 2023 er lekeplassene kontrollert og utbedret.

Det er foretatt utsetting og kontroll for skadedyrbekjempelse.

Løse heller i trappene er festet og det er skiftet gjerder flere steder.

Det har vært gjennomført radongassmålinger i boliger.

Kontroll av tak og av taggjennomføringer har redusert utgiftene til taklekkasjer.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.
Borettslagets revisor er Ernst & Young
Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring.
Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen
Borettslagets egenandel ved skade er kr 10 000.

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

Det er siste år registrert en skadesak.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 24.05.2023 bestått av:

Styreleder, Tom Beev Hansen
Styremedlem, Tore Magnussen
Styremedlem, Inger-Lise Oen Hellesund Sæle
Styremedlem, Ronnie Rio Jakobsen
Styremedlem, Gunvor Roti Dal
Varamedlem, Tore G. Kleppe
Varamedlem, Janne Kristin Hamre
Varamedlem, Åshild Sønsteby

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder Tom Beev Hansen
Styremedlem, Tore Magnussen
Varamedlem, Tore G. Kleppe
Varamedlem, Janne Kristin Hamre
Varamedlem, Åshild Sønsteby

Boligomsetning/bruksoverlating

Det er i løpet av 2023 omsatt 7 boliger i borettslaget.

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter 2023 var 4.094.000.
Dette representerer en prisreduksjon på 10 prosent sammenlignet med året før.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.04.2024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		6 762 300	6 630 440	6 762 300	6 762 300
Andre inntekter	7	1 912 223	1 851 363	1 705 628	1 712 453
SUM INNEKTER		8 674 523	8 481 803	8 467 928	8 474 753
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	143 019	81 201	98 400	188 000
Styrehonorar	8	288 855	275 100	275 100	288 855
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	63 993	51 788	52 487	67 237
Avskrivninger	2	34 553	34 553	34 533	34 533
Forretningsførsel		234 324	225 336	234 323	245 132
Kontingent BBL		47 100	47 100	47 100	47 100
Andre honorarer		0	0	0	19 625
Revisjon		11 250	10 750	11 250	11 750
Forsikringspremier		359 968	330 144	363 000	380 000
Energikostnader		359 728	396 295	370 000	310 000
Kommunale avgifter		2 513 020	2 372 211	2 471 917	2 817 984
Andre driftskostnader	9	1 465 833	1 358 559	1 548 982	1 477 366
Vedlikehold	10	885 797	1 594 387	1 190 000	810 000
Miljøtiltak		3 280	0	0	5 000
SUM KOSTNADER		6 410 720	6 777 424	6 697 092	6 702 582
DRIFTSRESULTAT		2 263 803	1 704 379	1 770 836	1 772 171
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		37 014	6 153	0	0
Finanskostnader		97 159	73 025	94 703	75 040
NETTO FINANSPOSTER		-60 145	-66 872	-94 703	-75 040
ÅRSRESULTAT	1, 4	2 203 658	1 637 508	1 676 133	1 697 131
Overføringer og disponeringer		2 203 658	1 637 508	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	26 179 413	26 213 966
Andre driftsmidler	2	1 927 850	1 927 850
Sum anleggsmidler		28 107 263	28 141 816
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		2 203	268 586
Vestbo Finans AS i mellomregning		3 535 669	1 708 655
Andre fordringer		368 791	179 537
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		3 906 663	2 156 778
SUM EIENDELER		32 013 927	30 298 593

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	15 700	15 700
Sum innskutt egenkapital		15 700	15 700
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	21 420 213	19 216 555
Sum opptjent egenkapital		21 420 213	19 216 555
Sum egenkapital	4	21 435 913	19 232 255
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	1 505 307	2 205 241
Borettsinnskudd	6	8 383 800	8 383 800
Garasje innskudd	6	367 800	367 800
Sum langsiktig gjeld:		10 256 907	10 956 841
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		297 278	98 917
Skyldig off. myndigheter		7 279	3 710
Annen kortsiktig gjeld		16 550	6 870
Sum kortsiktig gjeld		321 106	109 497
Sum gjeld:		10 578 013	11 066 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 013 927	30 298 593

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: _____, dato: _____

Tom Beev Hansen
Styreleder

Inger-Lise Oen Hellesund Sæle
Styremedlem

Tore Magnussen
Styremedlem

Gunvor Roti Dal
Styremedlem

Ronnie Rio Jakobsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	2 047 280	1 073 787
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	2 203 658	1 637 508
Tilbakeføring av avskrivning	34 553	34 553
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-699 934	-698 567
B. Årets endring i disponible midler	1 538 277	973 493
C. Disponible midler	3 585 557	2 047 280
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	3 535 669	1 708 655
Kortsiktige fordringer	370 994	448 123
Omløpsmidler	3 906 663	2 156 778
Kortsiktig gjeld	-321 106	-109 497
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	3 585 557	2 047 280

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Ladeanlegg, renovasjonsløsr	Ladeanlegg, renovasjonsløsr	Ladeanlegg	Ny lekeplass	Byggningsmessi Anlegg	Byggningsmessi Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	837 455	521 000	569 395	172 764	24 263 500	1 820 893
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	837 455	521 000	569 395	172 764	24 263 500	1 820 893
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	77 744	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	837 455	521 000	569 395	95 020	24 263 500	1 820 893
Årets avskrivninger :	0	0	0	34 553	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2019	2020	2021	1971	1996
Antatt levetid i år :				5		

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2023
1101 Rehabilitering/påkostning	95 020
1120 Bygningsmessige anlegg	26 084 393
Sum	26 179 413

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	15 700	0	15 700
Annen egenkapital	19 216 555	2 203 658	21 420 213
Sum egenkapital 31.12.	19 232 255	2 203 658	21 435 913

Note 5 - Langsiktig gjeld

	Handelsbanken Eiendomskreditt, filial av Stadshypotek AB 95227225786	Handelsbanken Eiendomskreditt, filial av Stadshypotek AB 95227225778
Kreditor:		
Lånenummer:		
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020
Rentesats:	5.94 %	5.94 %
Beregnet innfridd:	30.12.2025	30.12.2025
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	3 100 000
Lånesaldo 01.01:	306 281	1 898 960
Avdrag i perioden:	97 213	602 721
Lånesaldo 31.12:	209 068	1 296 239

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	157	9 588	1 505 316

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2230 Andre pantelån	1 505 307	2 205 241
2250 Borettsinnskudd	8 383 800	8 383 800
2253 Innskudd garasjer	367 800	367 800
Sum	10 256 907	10 956 841

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	772 440	678 240
3820 Innkreving strøm	394 250	439 935
3885 Diverse inntekter fri	745 533	733 188
Sum	1 912 223	1 851 363

Konto 3820: Lading elbil.

Konto 3885: Feieavgift via leieblanketten fra beboerne og Nedbet. byggelån, ladepunkt og trefelling

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Lønn ansatte	113 240	53 880
5020 Feriepenger	14 479	6 521
5360 Honorarer	15 300	20 800
5310 Styrehonorar	288 855	275 100
5400 Arbeidsgiveravgift	61 952	50 869
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	2 042	919
Sum	495 867	408 089

Selskapet har hatt 1 ansatt på timebasis i regnskapsåret. Ellers andre som har jobbet dugnad etc.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6389 HMS	17 603	16 386
6391 Snømåking strøing	87 777	55 051
6392 Containerleie / tømning	132 677	92 543
6525 IT utstyr	34 662	0
6617 Alarmer og brannvern	12 178	8 881
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	163 167	175 394
6750 Vakthold	77 948	116 403
6900 Telekommunikasjon	9 606	9 279
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	837 683	832 624
7520 Sikringsfond	8 468	4 071
7710 Kostnader styrearbeid	4 870	7 548
7716 Kurs og reiseutgifter styret	74 600	36 190
7718 Fellesarrangement i brl	1 094	0
7720 Generalforsamling	3 500	4 190
Sum	1 465 833	1 358 559

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6602 Vedlikehold VVS	72 169	129 472
6603 Vedlikehold elektro	25 044	7 303
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	329 612	443 704
6607 Vedlikehold boder/garasjer	58 249	27 059
6609 Andre vedlikeholdskostnader	100 197	272 112
6612 Lekeplasser	98 952	2 035
6618 Fri dugnadsutbetaling	15 800	8 400
6641 Malerarbeid	32 221	1 950
6642 Snekkerarbeid	0	980
6643 Murerarbeid	88 267	561 857
6644 Blikkenslager/taktekker	0	67 544
6690 Vedlikehold og diverse	65 284	71 972
Sum	885 797	1 594 387

Resultat og balanse med noter for Hamrelien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hamrelien Borettslag

Styreleder	Tom Beev Hansen (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Ronnie Rio Jakobsen (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Tore Magnussen (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Gunvor Roti Dal (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Inger-Lise Oen Hellesund Sæle (sign.)	19.03.2024

For Vestbo BBL

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Hamrelien Borettslag

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

Bergen, 10. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-10 19:40:32 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>. 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>

STEMMESEDDEL



1

STEMMESEDDEL



2

STEMMESEDDEL



3

STEMMESEDDEL



4

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

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

_____ Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

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

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted _____ Dato _____

signatur



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

Vedtekter

for
Borettslaget Ervikveien 33-35
Sist endret 29.04.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Ervikveien 33-35 er et privat borettslag 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. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelenes pålydende skal være 5000 kroner.

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

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

(4) I tillegg har Gobo Eiendom AS rett til å eie inntil alle andelene.

(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.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(b) 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- eiter 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. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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 I.

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

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

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

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

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.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og Dantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantsikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer.

(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

Styreleder representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(4) 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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3279757/ckrwbdfoid>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

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

Boligkjøperforsikring

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

Innboforsikring

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

Flytteforsikring

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

Uhell

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

Skadeinsekter, mus og rotter

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

Renteforsikring

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

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

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

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

Spørsmål

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Tobias Nordahl-Pedersen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG | PARTNER

47 33 15 30

top@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

Premium rådgivning

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

EIE Bergen vest og Fyllingsdalen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering, til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Vi er et erfaren, dyktig og lokalkjent meglerkontor som selger boliger over hele Bergen med fokus på Bergen vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra. Om du ønsker å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. I EIE Bergen vest og Fyllingsdalen jobber alle mot samme mål; Norges beste presentasjon og salg av nettopp din bolig. Med egen fotograf, interiørarkitekt og stylinger sørger for en god og sikker totalleveranse. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden. De er blant de største på Facebook og Instagram i Bergen og når ut til flere tusen følgere på sine boligposter hver dag.

Vi har høyt fokus på lokalkunnskap og har derfor samlet de beste meglerne i Bergen Vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra på ett sted. EIE Bergen vest og Fyllingsdalen er svært opptatt av kvalitet, samt yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsmeglere som er eksperter i området, de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd. 🏡

Du er hjertelig velkommen innom for en hyggelig boligprat, vi gleder oss til å hilse på deg!

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 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



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no