

Lyshovden 248



Velkommen til

Lyshovden 248



Salgsoppgaven produsert 3. mars 2025

Fyllingsdalen

Innbydende enderekkehus over 2 plan i populært område! Solrike utearealer (41,2m^2). Peis + varmepumpe.

Prisantydning	4 990 000,-
Fellesgjeld	126 476,-
Omkostninger	9 560,-
Totalpris	5 126 036,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 410,-
BRA-i	135 kvm
Totalt BRA	135 kvm
Soverom	3

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1975

Megler	Remie Schjelderup Henriksen
Telefon	930 86 672
E-post	r.henriksen@nordvikbolig.no


FLOWER MARKET





Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/Remie Schjelderup Henriksen har gleden av å presentere Lyshovden 248 - en innholdsrik familiebolig over to plan. Boligen innehar gode kvaliteter og er malt i delikate fargetoner. Her bor du tilbaketrukket til i rolige og barnevennlige omgivelser med kort vei til skoler, barnehager, busstopp, Oasen senter og flotte turområder

- To herlige utearealer på totalt 41,2m² med svært gode solforhold midtsommers
- Peis (2022) + varmepumpe (2024)
- 2013-2015: ny taktekking i borettslaget
- Praktisk og familievennlig planløsning
- Rikelig med lagring i tre utvendige boder + innvendig bod

- 6 min gange til buss
- Kort vei til skoler og barnehager
- Gode turmuligheter i nærområdet
- Kort vei til Oasen senter og Oasen bybanestopp

Arealer og innhold

BRA-i:	135 kvm
Totalt BRA:	135 kvm
TBA:	41 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, gang/trapperom m/omkledningsdel, kjellerstue, to soverom, bad, bad/vaskerom og innvendig bod.
Total BRA: 63 kvm.

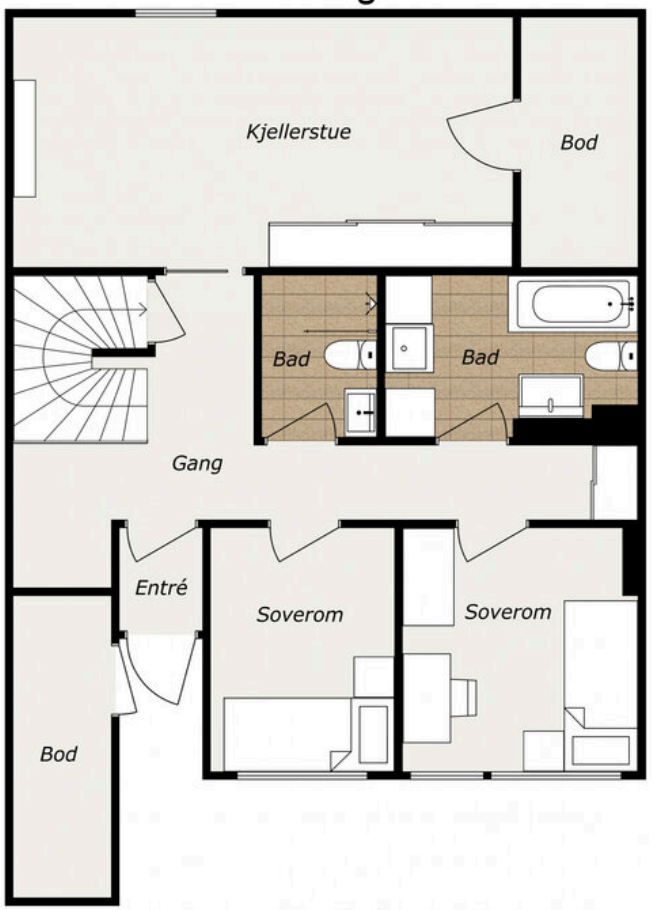
1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Stue/kjøkken/trapperom og soverom.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 41 kvm. Terrasse og balkong.

Andelen disponerer to boder med utvendig adkomst på 2,3m² og 1,8² i U. etasje, samt en utvendig bod i 1. etasje.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.

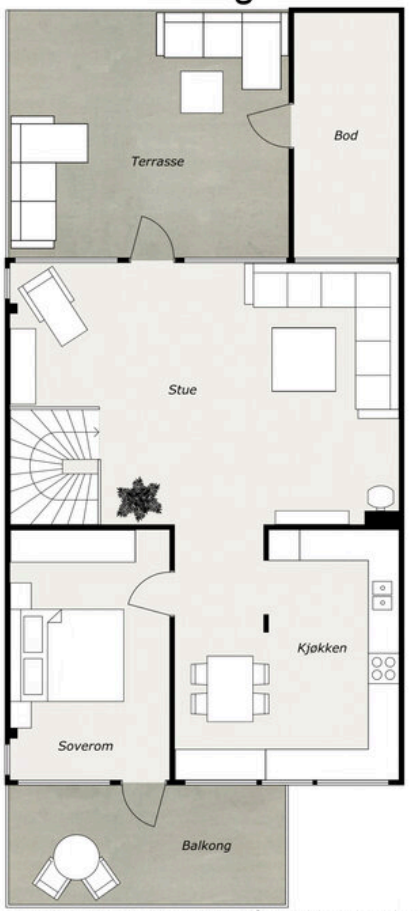
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lyshovden 248
1. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Lyshovden 248
2. Etg

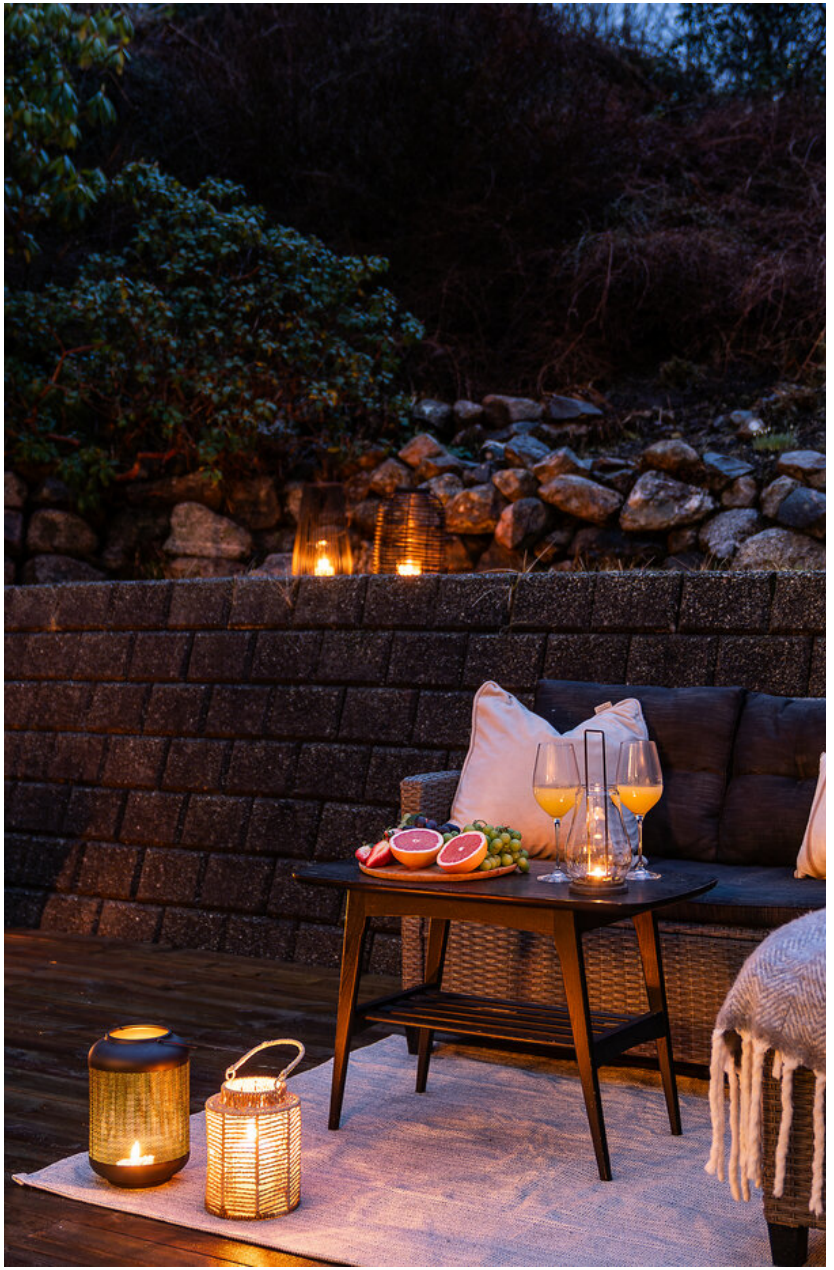


Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.







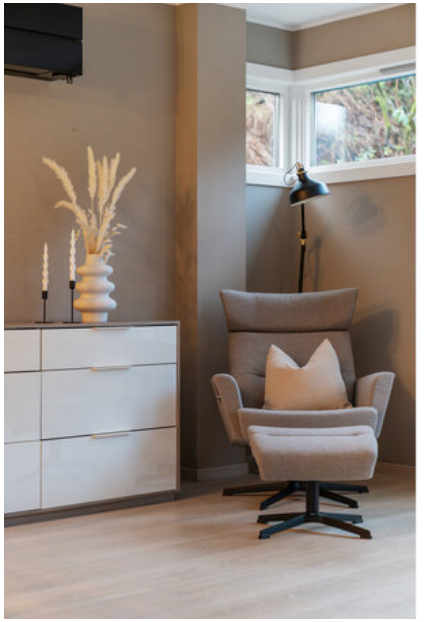



FLOWER MARKET
STOCKHOLM
































FLOWER MARKET







































Informasjon

Lyshovden 248

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0060/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Lyshovden 248, 5148 FYLLINGSDALEN
Gnr 22, bnr 420 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 71 i Nylund Borettslag, org.nr. 954488462

Selgere
Thale Ausdal Hjartholm
Martin Kvilekval Pisani

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)
126 476,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 116 476,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 210,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 560,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
28 760,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 126 036,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 145 236,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1975

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 135 kvm
Totalt BRA: 135 kvm
TBA: 41 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 63 kvm. Entré, gang/trapperom m/omkledningsdel, kjellerstue, to soverom, bad, bad/vaskerom og innvendig bod.

Total BRA: 63 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Stue/kjøkken/trapperom og soverom.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 41 kvm. Terrasse og balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Andelen disponerer to boder med utvendig adkomst på 2,3m^2 og 1,8^2 i U. etasje, samt en utvendig bod i 1. etasje.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Parkering

Gateparkering langs veien som pt. er gratis. Garasjeplass tildeles etter venteliste.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Lagt nytt gulv og listet, satt inn ny dør og fikset på noen vegger
- Lagt inn egen kurs til varmepumpen

2024:
- Ny varmepumpe

2023:
- Lagt nytt gulv med varmematter under + listet på innerste soverom i U. etasje, samt satt inn spilevegg, sparklet og malt

2022:
- Ny peis
- Lagt nytt gulv med varmematter under + listet i gang i U. etasje
- Satt inn spilevegg, samt sparklet og malt i stue

2021:
- Lagt nytt gulv og lister på soverom i hovedetasje

2016:
- Ny kjøkkeninnredning

2014:
- Nye piper i borettslaget

2013-2015:
- Ny taktekking i borettslaget

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Opplyst fra forrige eier at det er montert nye veggplater, toalett og servant i 2019.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Fana varme har montert ny peis desember 2022.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. 2016: Bytting av skrusikringer til JFA. Montert nytt OV, overspenningsvern og ringetrafo. (Fagelektrikeren) 2020: Montert opp nye stikk og diverse. (Service elektrikeren AS). 2025: Lagt opp egen kurs til varmepumpe. (Knut Knutsen AS).
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja, 06.03.2020.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Det er felles el-billadere i borettslaget.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært. 2021: Lagt nytt gulv og lister på soverom oppe. Arbeidet ble utført i privat regi. 2022: Lagt nytt gulv med varmematter under + listet i gang nede. Fjernet dør i gang og plater med gipsplater + sparkel og maling. Arbeidet ble utført i privat regi. 2022: Satt inn spilevegg + malte og sparklet i stuen. Arbeidet ble utført i privat regi. 2022: Fjernet gammel peis og satt inn ny peis i stuen. Arbeidet ble utført av Fana Varme. 2023: Lagt nytt gulv med varmematter under + listet på innerste soverom nede + satt inn spilevegg og sparklet og malte. Arbeidet ble utført i privat regi. 2024: Satt inn varmepumpe. Arbeidet ble utført av A9 Tekniske. 2025: Lagt nytt gulv og listet, satt inn ny dør og fikset på noen vegger (spilevegg + platet en vegg og sparklet og malt). Arbeidet ble utført i privat regi. 2025: Lagt inn egen kurs til varmepumpen. Arbeidet ble utført av Knut Knudsen AS.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
- 2024, ja.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsrapport, 2021.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Tilstandsrapport, 2021.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja. Det har vært et møte om framtidig vedlikeholdsplan i slutten av 2024 med diverse forslag som utskifting av vannrør, men ingenting er vedtatt enda.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:

- Grunnmur i plasstøpt i betong.
- Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av stående trekledning.
- Vinduer av isolerglass i malte trekarmer.
- Taksperrer er tekket med sutak og takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:

- Bad.
- Bad/vaskerom.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig veggkonstruksjon.
- Eldre vinduer.
- Utvendige boddører.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig pipe og ildsted.
- Innvendig rom under terreng.
- Innvendige trapper.
- Innvendige dører.
- Tilliggende konstruksjoner på bad/vaskerom.
- Vannledninger.
- Avløpsrør.
- Drenering.
- Terrengforhold.
- Utvendige vann- og avløpsledninger.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:

- Utvendig takkonstrukjon/loft.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende:

- Vindu i kjellerstue i U. etasje tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys. Dvs. at det er mindre enn 10% lysinnslipp i forhold til gulvareal.
- Deler av kjellerstue er inntegnet som klesbod og matbod i byggetegninger. Opprinnelig er det inntegnet arbeidsrom og kjøkken i hovedetasje. Skillevegger er fjernet og det er laget åpen stue/kjøkkenløsning.
- Det minste soverommet i u-etg har et volum på 14,6 m^3. Normalt volum på soverom er fra 15 m^3 og oppover.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- To vegghengte lamper på soverom i hovedetasje.
- To Hexagon vegghyller i stue.
- Svart verktøyskap i bod i kjellerstue.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og

merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis i stue
- Varmepumpe i stue
- Varmekabler på bad og bad/vaskerom
- Varmematter i entré, gang/trapperom og på ett soverom i U. etasje

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 410,- pr. mnd.
Inkluderer: Tv/internett, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter/eiendomsskatt, dugnad, vedlikehold og drift.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Tv og internett kr 470,-
- Dugnad kr 150,-
- Felleskostnader kr 5 790,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 057 507,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 230 027,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av i alt 124 hus/leiligheter.

Forretningsfører

BOB BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut parallelt med salget, og avklares etter at boligen er solgt.

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 126 476,- pr. 17.02.2025

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 15 683 020,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Husbanken
Annuitetslån
Rentesats: 4,69%
Andel av saldo: kr 27 256,-
Innfrielsesdato: 31.12.2028

Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån
Rentesats: 5,95%
Andel av saldo: kr 99 220,-
Innfrielsesdato: 30.12.2034

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt resultat på kr 1 171 570,- i 2023.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Dyrehold må søkes om til styret.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0003235164

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 75 989 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Det ble utført radonmåling i 2023/2024. Målingen viser at det er registrert 99 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hvorfor bosette seg i Fyllingsdalen?
Området er et etablert boligområde og har vært under stor utvikling i de senere år. Området bærer preg av god boligplanlegging - her finner man en flott blanding av leiligheter, rekkehus og eneboliger. De aller fleste blir boende i sine boliger i mange år eller oppgraderer internt i området.

Selve Nylund Borettslag er et svært populært borettslag grunnet sin korte vei til Oasen senter. Her bor det en god miks av eldre, barnefamilier og førstegangskjøpere. Området er svært populært for barnefamilier - mye grunnet den umiddelbare nærheten til matbutikk, barnehager, lekeplasser, grøntområder og skole. For de eldre og etablerte byr området på en enkel hverdag med kort vei til de daglige servicetilbudene på Oasen og flotte turområder. Praktisk!

Fyllingsdalen har sitt navn fra gården Fyllingen, og visstnok stammer navnet fra det norrøne ordet fela, som betyr å gjemme eller skjule. Og det er jo det Fyllingsdalen er, en skjult perle! Her har du alt du trenger for å bo godt nær bykjernen. Oasen senter sørger for å tilby alle daglige servicetilbud. Området er meget sentralt, med bare 10 minutters kjøring med bil og 15 minutter med buss til Bergen sentrum. En kort biltur unna finner du Flesland flyplass, som kan føre deg ut i den vide verden.

Kollektivtilbud
Fra boligen har du tilgang til flere bussruter, inn og ut av bykjernen. Nærmeste busstopp er "Sælemyr", hvor følgende ruter går: 5, 14 og 48. Fra Oasen senter/Fyllingsdalen terminal går Bybanen hvert 8. minutt, samt gode bussforbindelser med hyppige avganger.

Gange til Oasen senter
Oasen senter er ofte omtalt som sentrum i en trivelig bydel, med sitt tilbud innenfor helse, kultur og handel. Senteret, som ligger en liten spasertur fra utgangsdøra til boligen, ble utvidet med 8 000 kvm og sto ferdig i november 2014. Oasen har etter utvidelsen rundt 70 butikker, vinmonopol, frisør, apotek, legesenter m.m. Et praktisk kjøpesenter som oppfyller alle hverdagslige behov.

Hvor skal søndagsturen gå?
Til tross for den gode beliggenheten, er du likevel omkranset av grønne områder og mange flotte turmuligheter som Ortuvannet, Kanadaskogen, Løvstakken, Lynghaugtjernet og Krohnegården for å nevne noen. Våren 2023 åpnet Europas lengste gang- og sykkeltunnel gjennom Løvstakken.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Det foreligger imidlertid melding om at bygget er ferdig, datert 14.11.1974

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat til offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er underlagt reguleringsplan Fyllingsdalen. Regulerings- og bebyggelsesplan for boligfelt XI, ikrafttrådt 29.07.1967, men det fremkommer ikke hva eiendommen er regulert til. Eiendommen er imidlertid en del av kommuneplanens arealdel 2018, ikrafttrådt 19.06.2019, og er avsatt til ytre fortettingssone.

Reguleringsplander under grunnen:
- PlanID: 65900000 - Fyllingsdalen. Nordre Lyshovden, bybanedepot i fjell - berøringsgrad 82%. Saksnr.: 201811503.

Hensynssoner (reguleringsplaner under grunnen):
- PlanID: 65900000 - andre sikringssoner - berøringsgrad 82%

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Båndlegging - sentral-/regionalnett el. forsyning - berøringsgrad 19,8%
- Veistøy, gul sone - berøringsgrad 20,1%
- Veistøy, rød sone - berøringsgrad 1,4%

Kommunedelplaner under arbeid:
- PlanID: 71740000 - kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%. Saksnr.: 202417461. De politiske ambisjonene er at KPA skal legge til rette for flere boliger, mer næringsutvikling, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå.

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 63860000 - Fyllingsdalen. Gnr 22, 23 og 24, Fyllingsdalen sentrale deler. Saksnr.: 202220442. Områdereguleringsplanen legger til rette for tett, kompakt bystruktur i et utadvendt og flerfunksjonelt bydelssenter samt moderat fortetting i boligområdene rundt. Bydelssenteret skal utvikles med nye funksjoner, inkludert et mer finmasket gangnett, torg/møteplasser, kulturhus og boliger. Områdereguleringsplanen viderefører de blågrønne verdiene i Fyllingsdalen og stryker gang- og tverrforbindelser gjennom bydelen.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 26/69 - Nils Langhelles vei 35 - tilbygg. Saksnr.: 201916835.
- 26/288 - Nils Langhelles vei 31B - ombygging, enebolig. Saksnr.: 202415557

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst seks servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om gjerde, bruksrett ang. tilfluktsrom, erklæring/avtale ang. tilfluktsrom og fokjøpsrett.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Styreleder opplyser de er i en prosess med utarbeiding av vedlikeholdsplan for borettslaget. Det er per 03.03.2025 ikke klargjort en plan enda, og det er derfor uvisst hvilke arbeid som må gjennomføres og kostnadene dette medfører. Kjøper må belage seg på en økning i fellesgjeld og felleskostnader som følge av fremtidig arbeid.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt:
- Kjellerstuen er opprinnelig byggemeldt som hobbyrom, klesbod og matbod, jf. byggetegninger, og er ikke godkjent for varig opphold. Innredning av rommet til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold, og at rommet da må brukes som bod.
- En liten del av gangen er opprinnelig byggemeldt som sportsbod, jf. byggetegninger, og er ikke godkjent for varig opphold. Innredning av den delen av rommet til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at den delen av rommet ikke godkjennes som varig opphold, og at den delen av rommet da må brukes som bod.
- En del av kjøkkenet er opprinnelig byggemeldt som arbeidsrom, jf. byggetegninger, og er ikke godkjent for varig opphold. Innredning av den delen av rommet til varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at den delen av rommet ikke godkjennes som varig opphold, og at den delen av rommet da må brukes som bod.

Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for overnevnte videre.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 890,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 4 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (ubegrenset antall) kr. 1 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 520,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 126 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. mars 2025

Ansvarlig megler

Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler
Tlf. 93086672

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Vedlegg

Lyshovden 248

Tilstandsrapport

Enderekkehus
Lyshovden 248, 5148 FYLLINGSDALEN
BERGEN kommune
gnr. 22, bnr. 420
Andelsnummer 71

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 20.02.2025 Rapportdato: 24.02.2025 Oppdragsnr.: 20286-2166 Referansenummer: TM6364

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9200 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no
926 67 005

Medlem av NITO

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 fuktsøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 eksemplarfremstilling 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.

Lyshovden 248, 5148 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 420
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

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 strakstiltak 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 føren 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.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Enderekkehus over to plan, bygget i 1975.
Nordvendt altan på 11,2 m² med utgang fra soverom.
Sørvendt terrasse på 30 m² med utgang fra stue.
Tilhørende utvendig bod v/terrasse.

Borettslagets eiendom ble etablert 19.05.1970 og har gnr. 22 og bnr. 420 i Bergen Kommune. I 1975 ble boligene i Nylund Borettslag oppført. Aktuell bolig er et enderekkehus over to plan, andel 71. Det er gjort flere oppgraderinger i boligen de senere årene. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen har flere eldre bygningsdeler slik at det må påregnes oppgraderinger, ev. utskiftninger v/ behov. Selv om Brl. har ansvar for utvendige utskiftninger så kan eldre utvendige bygningsdeler som på sikt må skiftes føre til økt andel fellesgjeld og økte fellesutgifter. Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter med beskrivelse og evt. anbefalte tiltak.

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1975 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enderekkehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak og takbelegg. Gesims av trekledning. Beslag/takhetter i aluminium/stål. Ny taktekking i Brl i 2013 - 2015. Taktekking er Brls ansvar.

Veggkonstruksjon:
Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som etasjeskillere, skillevegger og endevegger. Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av stående trekledning. Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Mrk. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende veggkonstruksjoner uten inngrep. Boder med utvendig adkomst er uisolert. Det er variabel alder på ytterkledning. Ytterkledning er hovedsakelig skiftet på slutten av 1990-tallet/begynnelsen av 2000-tallet. Fasadene er Brls ansvar.

Vinduer og dører:
Vinduer: Isolerglass i malte trekarmer.
Ytterdører bod: Panelte tredører.
Ytterdør: Malt dørblad med sirkelformet felt av isolerglass.
Altandør/terrassedør: Malt dørblad i pvc med felt av isolerglass.

Alle vinduer mot nord ble skiftet i 2003. Vindu i kjellerstue ble skiftet i 1987. Stuevinduer ble skiftet i 1996. Sidevindu i stue fikk nytt isolerglass i 2021. Dørene ble skiftet i 2003, unntatt boddører.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt strie, malt platekledning, mdf panel, malt panel, spilevegg, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Det er variabel alder på overflater.

Oppgraderinger:
Se under håndverkertjenester på side 24 for nærmere beskrivelse av oppgraderinger.

Annet:
- Garderobeskap på begge soverom i u-etg.
- Garderobeskap på soverom i hoved-etg.
- Skyvedørsfronter mellom gang - omkledningsdel i u-etg.
- Skyvedørsgarderobe i kjellerstue.
- Hyller, innredning/skap og benkeplate i innvendig bod.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Aduro. Fra 2022, montert av Fana Varme AS. Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert på bad.

Innvendig trapp:
Hvitmalt tretrapp med lukkede trinn. Laminat i trinnene.
Det er oppbevaringsmuligheter under trappen.

Trappen er fra byggeår.

Innvendige dører:
Formpressete slette dørblad, hvit tredør m/finer.

Ny innerdør mellom gang/trapperom - kjellerstue i 2023. Øvrige innerdører er hovedsakelig av eldre årgang.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 2,5 m².
Malte keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjvegg i glass, dusjgarnityr, el.håndklestativ.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble delvis modernisert i 2019 i regi av tidligere eier med bla. nye veggplater, toalett og servant. Badegulv/tettesjikt er fra byggeår og badet må anses å være utdatert.

Bad/vaskerom. Areal: 5,6 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjgarnityr, badekar, opplegg for vaskemaskin, innredning/skap, utslagsvask.
Avtrekksventil i vegg/kasse (naturlig avtrekk).

Bad/vaskerom fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert. Badegulv/tettesjikt er fra byggeår.

KJØKKEN Gå til side

Lyshovden 248, 5148 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 420
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 57,7 m². Ny kjøkkeninnredning i 2016.
Laminat på gulv, malt strie/malt betong på vegger, malt platekledning i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter. Tre fronter i frostet glass. Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Mosaikk fliser over benkeplate.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Pex rør til varmtvannstank. Stoppekran er plassert på bad/vaskerom.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 117 liter. Produksjonsår: 2015. Produsent: Oso Hotwater.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ventilasjon:
Bad/vaskerom har naturlig avtrekk og bad har el.avtrekksventil.
Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør/terrassedør.

El.anlegg:
Sikringsskap i bod med utvendig adkomst.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 2 stk.
15 ampere. 1 stk.
10 ampere. 6 stk.

Inntaksikring på 60 ampere er plassert under sikringsskap (skrusikringer). Ny strømmåler i juni 2017.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad og bad/vaskerom.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Mitsubishi. Fra 2024.
Veria varmematter i entre, gang/trapperom og ett soverom i u-etg. Fra 2022/2023.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, lekeplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning. Parkering fellesområde. Mulighet for leie av garasjeplass. Tildeles etter venteliste.

Tilhørende uteareal for boligen: Tilhørende uteareal er opparbeidet med terrassedekke, murer/bed og div beplantning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enderekkehus

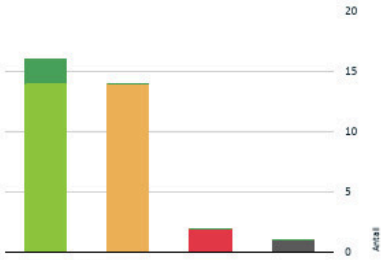
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Utvendig bod

- Det foreligger ikke tegninger

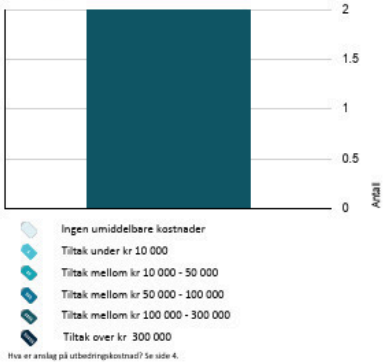
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSER:
I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkeltpunkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklæringsskjema:
Egenerklæringsskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Befaringen utvendig er begrenset på grunn av snø på feks terreng, taktekking og øvrige deler av de utvendige forhold som skulle kontrolleres.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > U-etg > Bad (2,5 m²) > Generell	Gå til side
Våtrom > U-etg > Bad/vaskerom (5,6 m²) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
Utvendig > Boddører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Lyshovden 248, 5148 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 420
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > U-etg > Bad/vaskerom (5,6 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS



Byggeår
1975

Kommentar
Oppgitt i boliginfo fra BOB

Anvendelse
Bolig

Standard
For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er tekket med sutak og takbelegg.
Gesims av trekledning.

Ny taktekking i Brl i 2013 - 2015. Taktekking er Brls ansvar.

Mrk.
Taktekking var delvis snødekket på befaringsdagen.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra stige med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takbelegg har en normal en brukstid på 15 til 35 år.



Taktekking sett fra stige.



Taktekking sett fra stige.

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Beslag og takhetter er av nyere årgang. Beslag og takhetter er Brls ansvar.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:
Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

TG 2 Veggkonstruksjon

Lyshovden 248, 5148 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 420
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som etasjeskillere, skillevegger og endevegger.

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av stående trekledning.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Boder med utvendig adkomst er uisolert.

Det er variabel alder på ytterkledning. Ytterkledning er hovedsakelig skiftet på slutten av 1990-tallet/begynnelsen av 2000-tallet. Fasadene er Brls ansvar. Andelseier maler boligen utvendig, mens Brl holder malingen.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er påvist andre avvik:
Det er værоppsprukket trevirke i nedre del av flere kledningsbord. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på eldre kledningsbord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord og etablere god lufting mellom kledning - vindtetting.

Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Slitasje i nedre del av kledningsbord.



Slitasje i nedre del av kledningsbord.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon.
Konstruksjon av taksperrer.

Hele takkonstruksjonen er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse. Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand takkonstruksjonen har.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pga takets alder: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres og det bør utføres utbedringer v/ behov.

TG 2 Eldre vinduer

Isolerglass i malte trekarmer.

Vindu i kjellerstue ble skiftet i 1987. Stuevinduer ble skiftet i 1996.
Sidevindu i stue fikk nytt isolerglass i 2021.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduene er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

TG 1 Vinduer

Isolerglass i malte trekarmer.

Alle vinduer mot nord ble skiftet i 2003.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduene er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

TG 2 Boddører

Tilstandsrapport

Ytterdører bod: Panelte tredører.

Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Dørene er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskifting av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

TG 1 Dører

Ytterdør: Malt dørblad med sirkelformet felt av isolerglass.
Altandør/terrassedør: Malt dørblad i pvc med felt av isolerglass.

Dørene ble skiftet i 2003, unntatt boddører.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Dørene er Brls ansvar.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt altan på 11,2 m² med utgang fra soverom.
Trebjelkelag belagt med terrassebord. Profilerte plastplater under altan.
Rekkverk av stående bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,90 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Mrk.
Altanen var delvis snødekket på befaringsdagen. Det bør foretas nærmere undersøkelser av altan når den er snøfri.

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

Altanen fremstår med eldre standard. Utvendig trevirke er væroppsprukket/slitt flere steder.

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

Overvåk tilstanden på trevirke, foreta utbedringer v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av utvendig trevirke er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.



Altan med utgang fra soverom.



Søyler går helt nedtil asfalt. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning i nedre del. Løsning bør utbedres.



Sprekk trevirke på søyle.

TG 1 Sørvendt terrasse med utgang fra stue.

Sørvendt terrasse på 30 m² med utgang fra stue.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Mrk.
Terrassen var delvis snødekket på befaringsdagen. Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Lyshovden 248, 5148 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 420
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt strie, malt platekledning, mdf panel, malt panel, spilevegg, malt betong.
Himling: Malt platekledning, malt betong.

Det er variabel alder på overflater.

Oppgraderinger:
Se under håndverkertjenester på side 24 for nærmere beskrivelse av oppgraderinger.

Annet:
- Garderobeskap på begge soverom i u-etg.
- Garderobeskap på soverom i hoved-etg.
- Skyvedørsfronter mellom gang - omkledningsdel i u-etg.
- Skyvedørsgarderobe i kjellerstue.
- Hyller, innredning/skap og benkeplate i innvendig bod.

Generelt.
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder ol. er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Spørsmål til eier/rekvirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/rekvirent:
Maling i tak på det store rommet nede inntil ene veggen er i en annen hvitnyanse enn resten.
Viften på det lille badet er dårlig: må ofte ta den av og på for at den fungerer, og oppleves ikke som tilstrekkelig lufting når den er på.
Døren til det innerste "brune" soverommet har en flekk der malingen har dettet av.
Hakk i benkeplaten.



Det er noe ujevnheter i betong i himling i kjellerstue.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 15 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Mrk.
Det er noe nivåforskjell i område v/søyle på kjøkken. Kan skyldes ujevn overgang etter at tidligere eier fjernet vegg.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at lyder vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

TG 0 Radon

Radonmåling ble utført i 2023/2024. Høyeste årsmiddelverdi som ble målt var 99 bq/m³.
Tiltaksgrense for årsmiddelverdi er 100 bq/m³. Henviser forøvrig til radondokument fra Eurofins. Det er montert radonsug i bod. Type: Radovac.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt. For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i strålevernforskriften.



Radonsug i bod.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Aduro. Fra 2022, montert av Fana Varme AS. Peisovn er rentbrennende.
Feieluke er plassert på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsrapport

Pipe er delvis gjenkledd. Alle sider på eldre piper skal være tilgjengelig/synlige. Poenget med synlige sider er å kunne føre tilsyn og sjekke etter riss/sprekker i pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pipevanger bør gjøres tilgjengelig, spesielt om dette blir kommentert/påpekt av feier. Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.



Feieluke på bad i u-etg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, gjenkledd på innside, unntatt i bod.
Påført kjellervegg er oppført som stenderverk og påmontert plater/panel. Stålstendere i vegg v/kjellerstue (oppdaget v/hulltaking). Det er murelementer på innside av grunnmur. Synlig i bod.

Gulv mot grunn:
Betonggulv direkte på grunn.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Kjellerstue.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 62,6 % ved en temperatur på 9,4 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Pga alder kan ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder i påførede kjellervegger. Påførede kjellervegger fra denne tidsperioden har høy skadefrekvens.
Kun demontering/åpning av påført kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Påførede kjellervegger, kombinert med eldre drenering, anses å være en risikokonstruksjon. Pga overnevnte forhold og målinger kan det være avvik/skader i konstruksjon dersom man åpner vegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov.



Måling av relativ luftfuktighet.

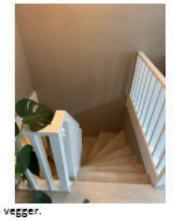
TG 2 Innvendige trapper

Hvitmalt tretrapp med lukkede trinn. Laminat i trinnene.
Det er oppbevaringsmuligheter under trappen.

Trappen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Ingen håndløper på vegger.

Lyshovden 248, 5148 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 420
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyde er under 90 cm.



Åpninger i rekkverk er over 10 cm.

TG 2 Innvendige dører

Formpressete slette dørblad, hvit tredør m/finer.

Ny innerdør mellom gang/trapperom - kjellerstue i 2023. Øvrige innerdører er hovedsakelig av eldre årgang.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre innerdører bærer preg av elde/slitasje. Det er slark i flere dørhåndtak. Det er sår i innerdør mellom gang/trapperom - kjellerstue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innerdører bør lokal utbedres, ev. skiftes v/ behov.



Slitasje i nedre del av dør på bad/vaskerom.

VÅTROM

U-ETG > BAD (2,5 M²)

TG 3 Generell

Bad. Areal: 2,5 m².
Malte keramiske fliser på gulv, baderomsplater på vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjvegg i glass, dusjgarnityr, el.håndklestativ.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble delvis modernisert i 2019 i regi av tidligere eier med bla. nye veggplater, toalett og servant. Badegulv/tettesjikt er fra byggeår og badet må anses å være utdatert.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på bad/våtrom?
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan bad/våtrom fortsatt benyttes hvis det er gjort tiltak som feks. montering av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre plastsluk i dusjsone.

Tilstandsrapport



Røropplegg under servant.

U-ETG > BAD (2,5 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 37,6 % ved en temperatur på 19,2 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.



Måling av relativ luftfuktighet.

U-ETG > BAD/VASKEROM (5,6 M²)

TG 3 Generell

Bad/vaskerom. Areal: 5,6 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, toalett, dusjgarnityr, badekar, opplegg for vaskemaskin, innredning/skap, utslagsvask.
Avtrekksventil i vegg/kasse (naturlig avtrekk).

Bad/vaskerom fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert. Badegulv/tettesjikt er fra byggeår.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på bad/våtrom?
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan bad/våtrom fortsatt benyttes hvis det er gjort tiltak som feks. montering av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjiikt/sluklløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre plastsluk i gulv.



Røropplegg under servant.

Lyshovden 248, 5148 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 420
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Svelling i nedre del av baderomsinnredning.

U-ETG > BAD/VASKEROM (5,6 M²)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i bod. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 35,4 % ved en temperatur på 20,1 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:
Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

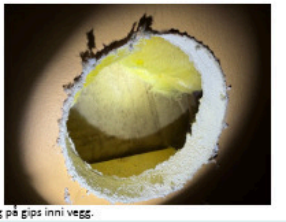
Det er noe misfarging på gips inni vegg. Synlig v/ hulltaking.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov.



Måling av relativ luftfuktighet.



Misfarging på gips inni vegg.

KJØKKEN

HOVED-ETG > STUE/KJØKKEN/TRAPPEROM (57,7 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 57,7 m². Ny kjøkkeninnredning i 2016.
Laminat på gulv, malt strie/malt betong på vegger, malt platekledning i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter. Tre fronter i frostet glass.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Mosaikk fliser over benkeplate.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg under vask.

Tilstandsrapport



Sår på kant av benkeplate. Må anses å være normal slitasje.



Sår i skapfront pga skruehode til håndtak.

HOVED-ETG > STUE/KJØKKEN/TRAPPEROM (57,7 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Siemens. Fra 2016. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Pex rør til varmtvannstank. Stoppekran er plassert på bad/vaskerom.

Vannrørene er av eldre årgang.

Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Stoppekraner på bad/vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er av eldre årgang.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist andre avvik:
Stakeluke i u-etg mangler tilgang.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Stakeluke bør gjøres tilgjengelig.

Lyshovden 248, 5148 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 420
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Stakeluke i u-etg mangler tilgang ettersom det er forblendet med veggfliser på bad/vaskerom. Avløpsrør er synlig inni inspeksjonsluke i entre/gang.

TG 1 Ventilasjon

Bad/vaskerom har naturlig avtrekk og bad har el.avtrekksventil. Ventilatorrør på kjøkken går opp i ventilasjonskanal. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør/terrassedør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

Kommentar:
Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstille dagens forskrifter.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 117 liter. Produksjonsår: 2015. Produsent: Oso Hotwater.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger fra 2010 eller nyere skal større varmtvannstank ha fast tilkobling. Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt hvis varmtvannstank skal skiftes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres v/ å ta ut - inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging/brunsvidd kontakt må stikkontakt skiftes umiddelbart.

Overtrykksventil til varmtvannstank er drenert/tilkoblet kjøkkenavløp. Allikevel blir ikke dette regnet som en fullgod løsning. Det anbefales å montere lekkasjestopper som vil registrere lekkasje og stenge vanntilførselen til skadestedet. Lekkasjestoppere hindrer ikke lekkasjer i å oppstå, men de kan effektivt redusere vannutstrømningsmengden ved en lekkasje og dermed begrense følgeskadene. Eventuelt bør varmtvannstank flyttes til rom med sluk om det er mulig.

Kilde: Byggforsk byggdetaljblad:
«553.135 Lekkasjestoppere»



Varmtvannstank i kjøkkenskap.

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

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

Sikringsskap i bod med utvendig adkomst.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Hovedsikring på 40 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 2 stk.
15 ampere. 1 stk.
10 ampere. 6 stk.

Inntaksikring på 60 ampere er plassert under sikringsskap (skrusikringer). Ny strømmåler i juni 2017.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad og bad/vaskerom.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Mitsubishi. Fra 2024.
Veria varmematter i entre, gang/trapperom og ett soverom i u-etg. Fra 2022/2023.

BKK kontroll:
BKK kontroll ble utført i 2020. Rettelses dato: 13.10.2020. Det ble ved BKK kontroll funnet avvik som ble rettet av Serviceelektrikeren AS, og saken ble avsluttet fra BKKs side. BKK gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. El.anlegg får automatisk TG 1 når det har vært utført BKK kontroll i løpet av de siste 5 årene uten avvik eller når avvik er rettet. Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering, ev. utskiftninger av el.komponenter v/ behov.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

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



Sikringsskap i bod.



Inntaksikringer under sikringskap.



Varmepumpe med uttak i stue.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat.
Pulverapparat er fra 2017.

Kommentar:
Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.

Drenering er fra byggeår.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Lyshovden 248, 5148 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 420
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Grunnmur i plasstøpt betong.
Deler av grunnmur ligger bak påførede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Ingen store vannansamlinger registrert inntil grunnmur.
Fallforhold fra grunnmur virker å være ok.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring inntil grunnmuren. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger.
Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på rørfornying etc. av utvendige vann- og avløpsrør. Det må antas at røropplegg er av eldre årgang.
Utvendige vann- og avløpsrør er Bris ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Utvendige vann-avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

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.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse
Lagringsplass

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent

Standard
Bygningen fremstår enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold de senere årene.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning.
Pulttak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak og takshingel.
Renner og nedløp i sort plast.

Utvendig bod fremstår med eldre standard. Vedlikehold og ev. utbedringer må påregnes v/behov.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Lyshovden 248, 5148 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 420
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

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 fellesgarasjeanlegg 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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Enderekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
U-etg	63	4		67	
Hoved-etg	72			72	41
SUM	**135**	**4**			**41**
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Entré (1,3 m²), Gang/trapperom m/omkledningsdel (14,7 m²), Bad (2,5 m²), Bad/vaskerom (5,6 m²), Soverom (8,3 m²), Soverom 2 (6,1 m²), Kjellerstue (16,5 m²), Innvendig bod (4,4 m²)	Bod med utvendig adkomst (2,3 m²), Bod med utvendig adkomst 2 (1,8 m²)	
Hoved-etg	Stue/kjøkken/trapperom (57,7 m²), Soverom (13 m²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,8 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,1 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyden på bad/vaskerom og bad er 2,37 m - 2,40 m. Takhøyden i øvrige deler av u-etg er 2,36 m - 2,38 m.
Takhøyden i hoved-etg er 2,37 m - 2,38 m.

Mrk.
Det minste soverommet i u-etg har et volum på 14,6 m³. Normalt volum på soverom er fra 15 m³ og oppover.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse
i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Lyshovden 248, 5148 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 420
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2021: Lagt nytt gulv og lister på soverom oppe. Arbeidet ble utført i privat regi.

2022: Lagt nytt gulv med varmematter under + listet i gang nede. Fjernet dør i gang og plater med gipsplater + sparkel og maling. Arbeidet ble utført i privat regi. Faktura/dokumentasjon på varmematter foreligger.

2022: Satt inn spilevegg + malte og sparklet i stuen. Arbeidet ble utført i privat regi.

2022: Fjernet gammel peis og satt inn ny peis i stuen. Arbeidet ble utført av Fana Varme. Kvittering/dokumentasjon foreligger.

2023: Lagt nytt gulv med varmematter under + listet på innerste soverom nede + satt inn spilevegg og sparklet og malte. Arbeidet ble utført i privat regi.

2024: Satt inn varmepumpe, kjøpt på Coop Obs med montering som ble utført av A9 Tekniske. Dokumentasjon foreligger. (den ble på delbetaling så vi har mange fakturaer, si hvis alle skal med).

2025: Lagt nytt gulv og listet, satt inn ny dør og fikset på noen vegger (spilevegg + platet en vegg og sparklet og malt). Arbeidet ble utført i privat regi.

2025: Lagt inn egen kurs til varmepumpen. Arbeidet ble utført av Knut Knudsen AS. Kvittering/dokumentasjon foreligger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: AVVIK DAGSLYSFLATE:
Vindu i kjellerstue i u-etg tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys. Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Deler av kjellerstue er inntegnet som klesbod og matbod i byggetegninger. Opprinnelig er det inntegnet arbeidsrom og kjøkken i hoved-etg. Skillevegger er fjernet og det er laget åpen stue/kjøkkenløsning.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:
Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Utvendig bod

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Utvendig bod (ikke målbar pga takhøyde, gulvareal: 7,8 m²)	

Kommentar
BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Utvendig bod er ikke målbar pga takhøyde. Gulvareal: 7,8 m².

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enderekkehus	130	9
Utvendig bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Martin Kvilekval Pisani	Kunde

Lyshovden 248, 5148 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 420
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	22	420	0	0	76001.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lyshovden 248

Hjemmelshaver
Nylund Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954488462		Bergen Og Omegn Boligbyggelag. Tlf: 55 54 74 00. www.bob.no	Thale Ausdal Hjartholm & Martin Kvilekval Pisani

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
71	100	15 489	*31.12.2024*	126 476	*17.02.2025*

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr 6410,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett (grunnpakke), dugnad og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Fyllingsdalen.
Fra boligen er det utsikt over deler av Fyllingsdalen og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med rekkehus.

Gangavstand til Oasen Senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvare butikker i bydelen.
Fine turmuligheter med bla Løvstakken, Kanadaskogen og flere parkområder i bydelen.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Framohallen, Varden idrettsanlegg, Fyllingsdalen idrettshall, Fjellsdalen idrettsplass og Frøya idrettspark i området Fyllingsdalen, samt skoler som Fjellsdalen Skole, Lyshovden Skole, Løvås Skole, Seljedalen Skole, Varden Skole, Lynghaug Skole, Ortun Skole og Fyllingsdalen Videregående Skole.
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum og øvrige bydeler. Gangavstand til bybanestopp.

Fyllingsdalen:
Fyllingsdalen er en bydel i Bergen. Den har 30 204 innbyggere pr. 1. januar 2021.
Arealet er 17,94 km² landareal og 1,29 km² ferskvann. Navnet har den fått etter gården Fyllingen. Opprinnelig tilhørte hele området Fana kommune, men da Bergen kommune var oppdådd for byggeland, fikk den kjøpe mesteparten (12,5 km²) av Fyllingsdalen i 1955. Bergen betalte Fana kommune 1,5 millioner kroner i kompensasjon for avståelsen, som ble vedtatt ved kongelig resolusjon av 12. august 1955. Det bodde da 1 590 mennesker der.

Adkomstvei
Adkomst eiendom via privat stikkvei fra kommunal vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (11530000). Formål: Bolig.
Planid: 11530000.
Planens navn: FYLLINGSDALEN. REGULERINGS - OG BEBYGGELSESPLAN FOR BOLIGFELT XI.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 29.07.1967.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige
forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av
meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:
Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med interne veier, lekeplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.
Parkering fellesområde. Mulighet for leie av garasjeplass. Tildeles etter venteliste.

Tilhørende uteareal for boligen:
Tilhørende uteareal er opparbeidet med terrassedekke, murer/bed og div beplantning.

Martrikkel/adresse:
Borettslaget tilhører gnr. 22 og bnr. 420 og har følgende adresser:
- Lyshovden 150 - 200 (like nr).
- Lyshovden 201 - 209 (like og ulike nr).
- Lyshovden 211 - 219 (ulike nr).
- Lyshovden 220 - 268 (like og ulike nr).
- Lyshovden 270 - 286 (like nr).
- Lyshovden 290 - 340 (like nr).

Mrk.
Forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningsmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjevheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved murer og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for borettslagsboliger.

Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Nylund Borettslag består av til sammen 124 boenheter.
Alle boligene har egne inngang med utvendig adkomst.
Hver andelseier må være medlem i Bob, hvis flere må alle ha medlemskap.
Styreleder i Brl: Tom Jellestad.
Borettslaget har forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 954 488 462.
Navn/foretaksnavn: Nylund Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.
Stiftelsesdato: 30.03.1971.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr. SP0003235164.

Lyshovden 248, 5148 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 420
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Div fakturaer/kvitteringer		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
BKK rapport		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere salgsannonse		Lagret	Innhentet		Nei
Svar e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Radonrapport		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.02.2025	
2	21.02.2025	
3	21.02.2025	
4	24.02.2025	
5	03.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 dampsperren 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 brannmessige 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving 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 innsiden 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Lyshovden 248, 5148 FYLLINGSDALEN
Gnr 22 - Bnr 420
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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.

• Fuktsøk: 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 fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/TM6364

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pisani, Martin Kvilekval	9578-5993-4-3530385	2025-02-19 18:16:58
Hjartholm, Thale Ausdal	9578-5993-4-3560305	2025-02-19 18:15:11

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. feb. 2025

Oppdragsnummer
32-0060/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lyshovden 248, 5148 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Thale Ausdal Hjartholm, Martin Kvilekval Pisani

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. november 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0003235164
Forsikret i: IF forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Opplyst fra forrige eier at det er montert nye veggplater, toalett og servant i 2019.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fana varme har montert ny peis desember 2022.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016: Bytting av skrusikringer til JFA. Montert nytt OV, overspenningsvern og ringetrafo. (Fagelektrikeren) 2020: Montert opp nye stikk og diverse. (Service elektrikeren AS). 2025: Lagt opp egen kurs til varmepumpe. (Knut Knutsen AS).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 06.03.2020

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er felles el-billadere i borettslaget.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2021: Lagt nytt gulv og lister på soverom oppe. Arbeidet ble utført i privat regi. 2022: Lagt nytt gulv med varmematter under + listet i gang nede. Fjernet dør i gang og plater med gipsplater + sparkel og maling. Arbeidet ble utført i privat regi. 2022: Satt inn spilevegg + malte og sparklet i stuen. Arbeidet ble utført i privat regi. 2022: Fjernet gammel peis og satt inn ny peis i stuen. Arbeidet ble utført av Fana Varme. 2023: Lagt nytt gulv med varmematter under + listet på innerste soverom nede + satt inn spilevegg og sparklet og malte. Arbeidet ble utført i privat regi. 2024: Satt inn varmepumpe. Arbeidet ble utført av A9 Tekniske. 2025: Lagt nytt gulv og listet, satt inn ny dør og fikset på noen vegger (spilevegg + platet en vegg og sparklet og malt). Arbeidet ble utført i privat regi. 2025: Lagt inn egen kurs til varmepumpen. Arbeidet ble utført av Knut Knudsen AS.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2024, ja.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 2021.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport, 2021.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Det har vært et møte om framtidig vedlikeholdsplan i slutten av 2024 med diverse forslag som utskifting av vannrør, men ingenting er vedtatt enda.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

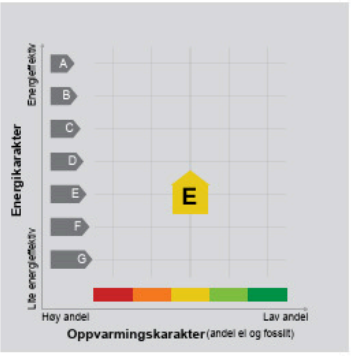
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0060/25

ENERGIATTEST

Adresse	Lyshovden 248
Postnummer	5148
Sted	FYLLINGSDALEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	420
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139908589
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-80310
Dato	15.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 14 741 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

14 741 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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 innetemperaturen
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)

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Lyshovden 248

Nabolaget Lyshovden - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl....	219 elever, 15 klasser	11 min 🚶 0.7 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)	253 elever, 18 klasser	20 min 🚶 1.3 km
Løvås Oppveksttun - skole (1-7...	243 elever, 14 klasser	23 min 🚶 1.5 km
Ortun skole (8-10 kl.)	412 elever, 33 klasser	25 min 🚶 1.7 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	432 elever, 33 klasser	23 min 🚶 1.7 km
Fyllingsdalen videregående sko...	588 elever, 28 klasser	22 min 🚶 1.5 km
Bergen Private Gymnas		11 min 🚗

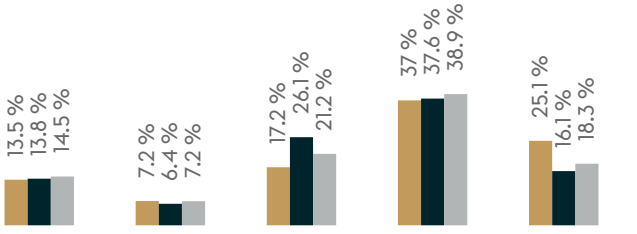
Offentlig transport

Sælemyr	Linje 5, 14, 48	6 min 🚶 0.4 km
Fyllingsdalen terminal	Linje 2	14 min 🚶 0.9 km
Bergen	Linje F4, L4, R40	13 min 🚗 7.8 km
Bergen Flesland		18 min 🚗

Barnehager

Lekeklossen Vestre barnehage (...	28 barn	10 min 🚶 0.6 km
Kidsa Ospeli (1-5 år)	39 barn	11 min 🚶 0.7 km
Lyshovden Oppveksttun barnehag...	87 barn	11 min 🚶 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lyshovden	459	200
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Nebbestølen ballbinge	11 min
Lyshovden skole	11 min
Sprek & Blid Sissel's	13 min
MOVA Ortuflaten	13 min

«Stille og rolig - godt for barnefamilier. En del husdyr i området.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trafikk
Lite trafikk 85/100



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

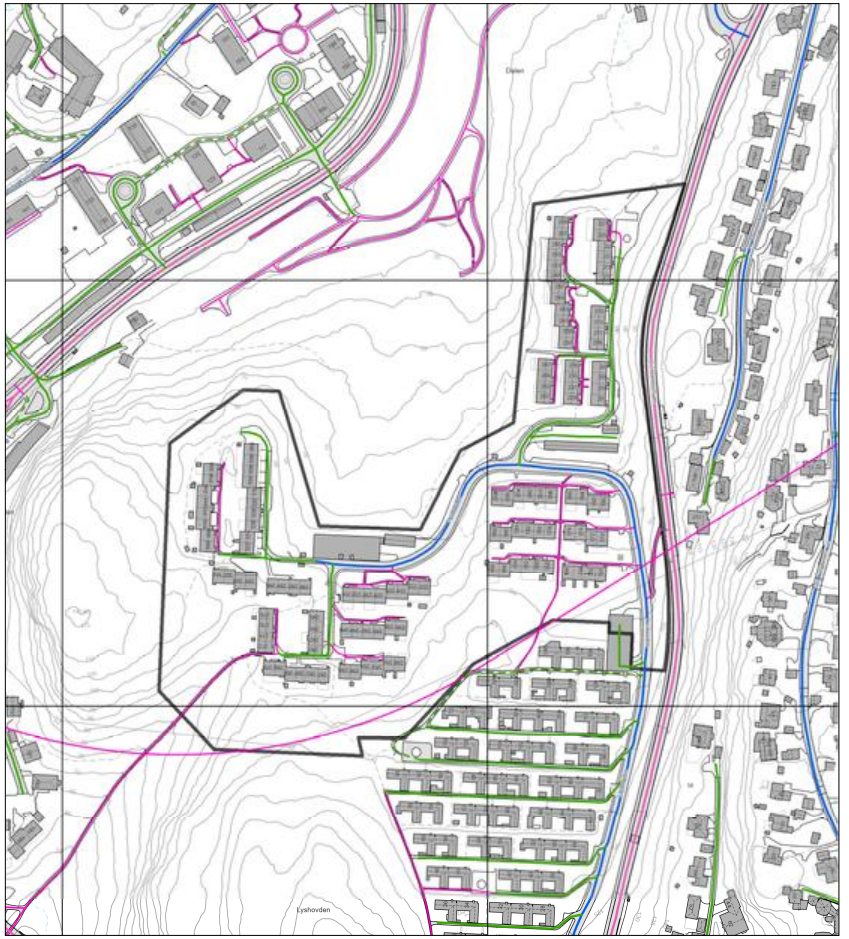
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 14.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/420/0/0
Adresse: Lyshovden 248, 5148 FYLLINGSDALEN

N



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

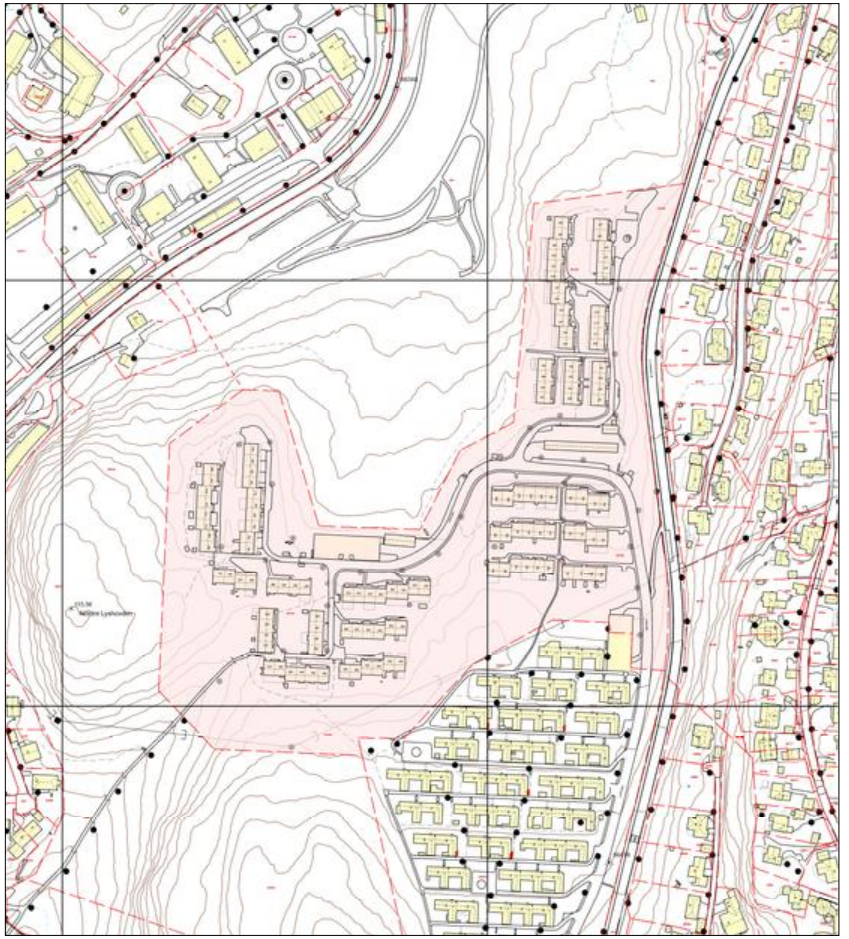
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 22/420/0/0
Dato: 14.02.2025 Adresse: Lyshovden 248, 5148 FYLLINGSDALEN m.fl.

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

N



Eiendomsgrense - sikker
Eiendomsgrense - usikker
Bygning
Registrert tiltak bygg
Fredet bygg
Registrert tiltak anlegg
Kulturminne
Gangveg og sti
Traktorveg
InnmåltTre
Allé
Hekk
EL belysningspunkt
EL Nettstasjon
Ledning kum
Mast
Skap
Høydekurve
Fastmerker

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 22/420/0/0
Utlistet 17. februar 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258944143	Grunneiendom	0	Ja	75 989,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
11530000	30	FYLLINGSDALEN. REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR BOLIGFELT XI	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.07.1967		99,0 %
11770000	30	FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER, GRAVLUND, SKOLETOMT	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.06.1970		1,0 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65900000	35	FYLLINGSDALEN. NORDRE LYSHOVDEN, BYBANEDEPOT I FJELL	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.03.2019	201811503	82,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65900000	2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.	65,9 %
65900000	2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane	8,9 %
65900000	2027 - Tekniske bygg, konstr	4,6 %
65900000	2016 - Gangveg - gangareal - gågt.	1,5 %
65900000	2017 - Sykkelveg, -felt	1,0 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65900000	190 - Andre sikringssoner	82,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4480002	31	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XII, FORLENGELSE AV NILS LANGHELLES VEI		11.05.1979
11530002	31	FYLLINGSDALEN. GNR 26 BNR 180, BOLIGFELT XI, HELGEPLASSET (GÅRD)	200310162	15.06.2004

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	98,6 %
65270000	1 - Nåværende	1700 - Grav- og urnelund	Grav- og urnelund	GU	1,0 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,5 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H740_3	Sentral-/Regionalnett elforsyning	19,8 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	20,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	1,4 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
64050000	34	FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN	3	201820643
4480000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT XII	3	-
63860000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER	3	202220442
11520000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII	3	-
11420000	30	FYLLINGSDALEN. REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT VI	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
26/69	139207262-1	Tilbygg	Andre småhus m/3 boliger el fl	Igangsettingstillatelse	02.01.2020	201916835
26/288	9446664-1	Ombygging	Enebolig	Igangsettingstillatelse	20.09.2024	202415557

Andre opplysninger

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

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

Skrevet ut 17. februar 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.
Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her:
https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

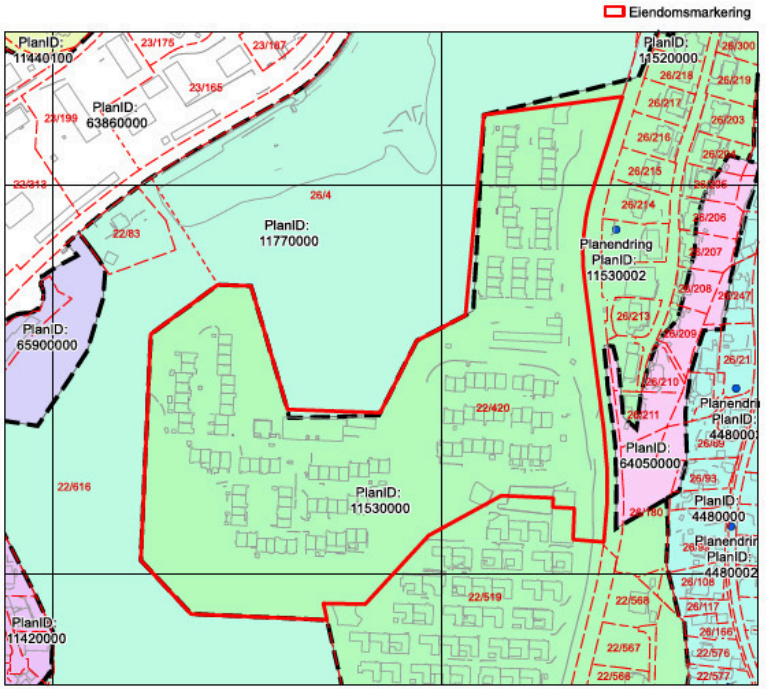
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/420/0/0
Dato: 17.02.2025 Adresse: Lyshovden 248 m.fl.

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
11530000, 11770000



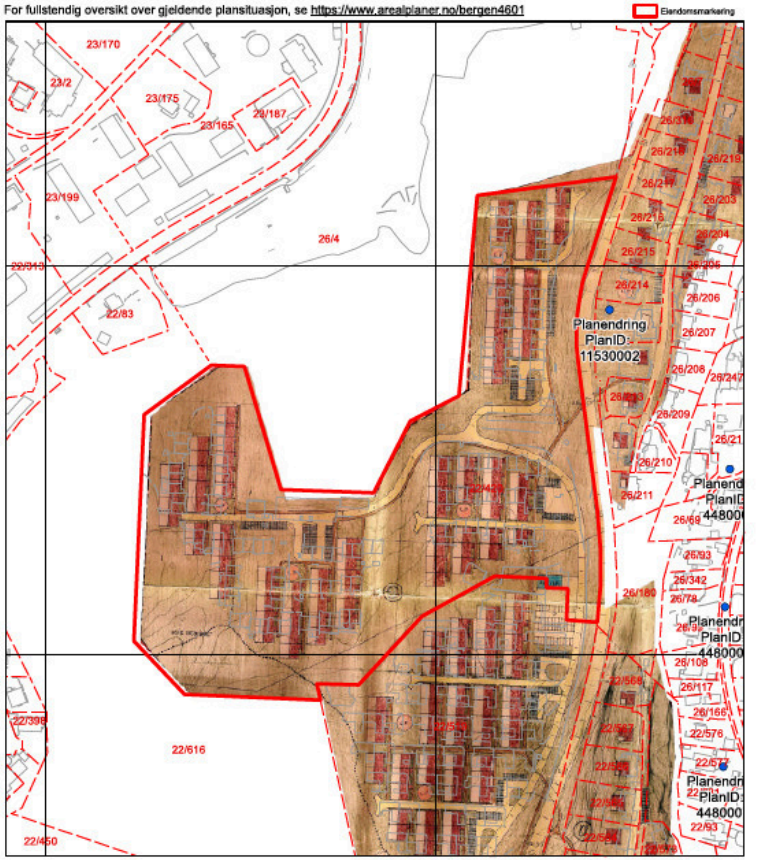
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

N

Arealplan-ID: 11530000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/420/0/0
Dato: 17.02.2025 Adresse: Lyshovden 248 m.fl.

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



FYLLINGSDALEN BOLIGFELT XI

R.2.J-nr. 2502 / 1966
R.2.J-nr. 1563 / 1967

REGULERINGS PLAN

KOMM.DEP.TET. 04540 13.7.67 D.

KOMM.DEP.TET. 01602 8.3.67

FRITTLIGGENDE	ENEBOLIGER	65
EN-ETASJES	REKKEHUS	150
TO-ETASJES	REKKEHUS	189
LEILIGHETER		404

Bilag II

Det bekreftes at kartet er i samsvar med det kart som har vært fremlagt i byplanrådets møte den 28-10-1966

Byplansjefen i Bergen den 17 november 1966

1042 66 Dato 9/6-19 67

TURVEG

GANGSTI

LEKEPLASS MED LEKELEDER — LPM/L

APPARAT-LEKEPLASS — APP.L.P

LOKALE LEKEPLASSER — L.P

DAGHJEM / MØTELOKALE — DH/ML

BALL-PLASS 20M x 40M — BP 20x40

BALL-PLASS 30M x 60M — BP 30x60

Jon Lindström sign.

Byplansjefen i Bergen
AJOURFØRT
Dato | Dato | Dato

ARKITEKTER MNAL JON OG CLAUS LINDSTRØM, BERGEN 8 JUNI 1966
KORRIGERT 24 OKT. 1966

R. L 153-01 R-L 153

BERGEN KOMMUNE

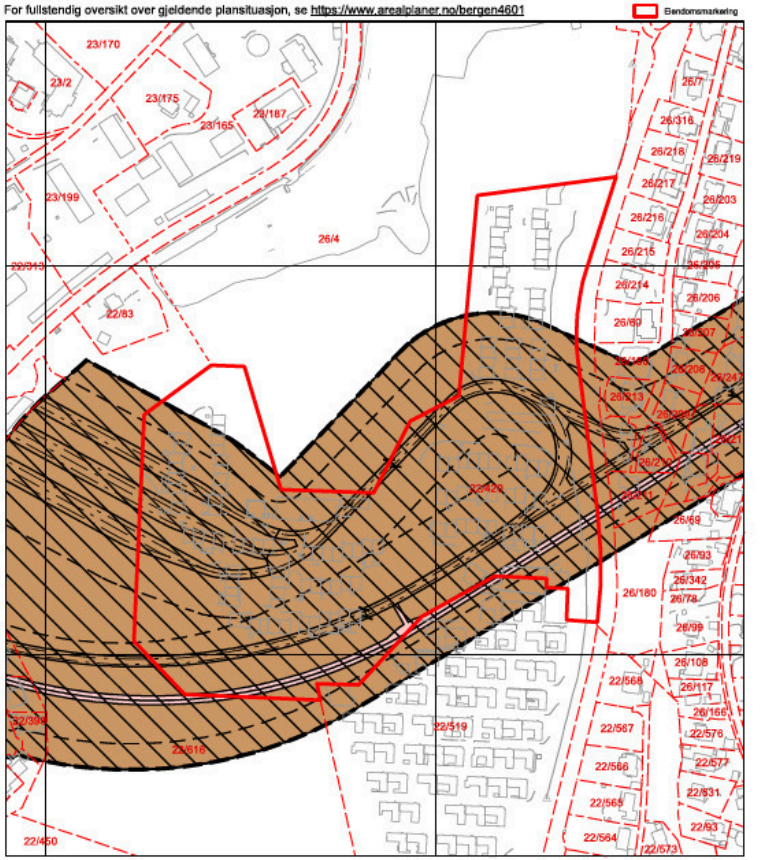
Reguleringsplan under grunnen

N

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 22/420/0/0
Dato: 17.02.2025 Adresse: Lyshovden 248 m.fl.

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE

- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

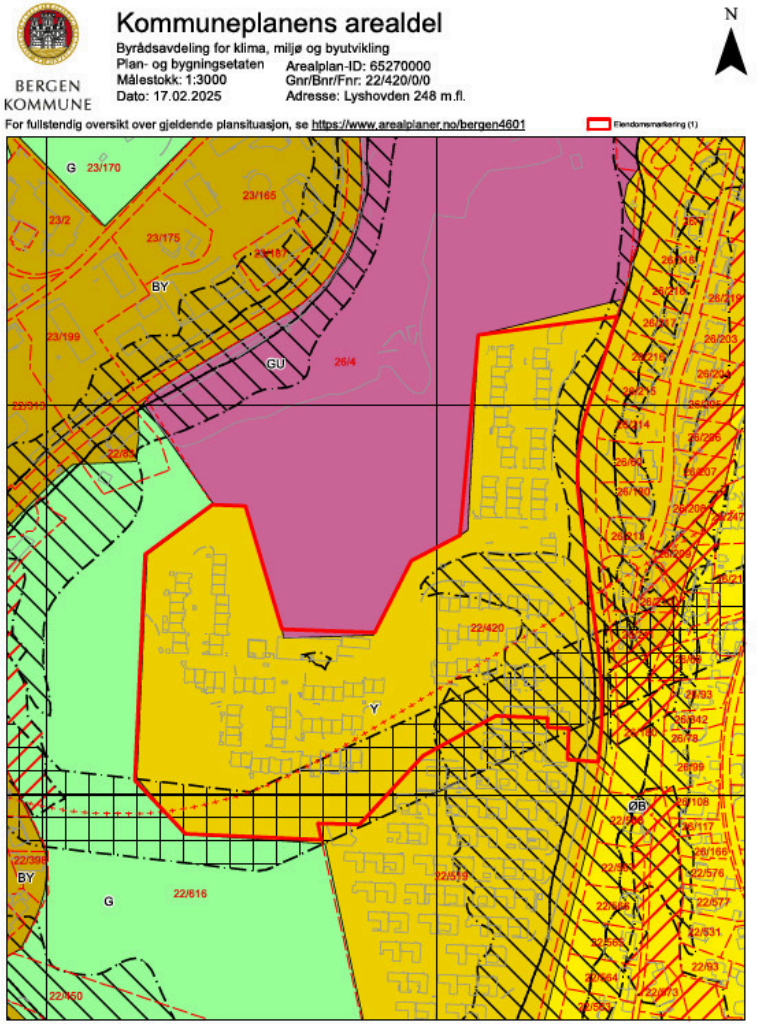
Hensynssonetype

- SikringSone
- Reguleringsplanomriss
- Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

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

- 2016 - Gangveg, -areal, gågate
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane
- 2027 - Tekniske bygg, konstr
- 2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Samferdselslinjer
Bybane - tunnel - fremtidig
Båndleggingsone
Faresone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Øvrig byggesone
Grav- og urnelund
Grønnstruktur

NYLUND BORETTSLAG
Lyshovden 150 – 340

Til andelseierne i Nylund Borettslag.

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Nylund Borettslag

Onsdag 5. Juni 2024 kl. 19.00 i Borghilds Minne lokaler, Lillehatten 19

Navneregistrering foretas ved inngangen. Vennligst benytt vedlagt adgangstegn. Kun andelseiere har stemmerett. Stemme kan avgis ved fullmakt. Kun en fullmakt pr. andelseier. Fullmakter skal godkjennes ved ankomst.

Dagsorden:

1. **Konstituering.**
   1.1 Godkjenning av innkalling og saksliste.
   1.2 Valg av møteleder.
   1.3 Valg av to referenter.
   1.4 Valg av to andelseiere til å undertegne protokollen sammen med møteleder og styreleder.
   1.5 Valg av to andelseiere til å telle opp stemmene.

2. **Styret informerer for 2023, vedlegg 1.**
3. **Årsoppgjør. Revisors beretning, vedlegg 2.**
4. **Fastsettelse av styrehonorar og valg, vedlegg 5.**

Styret ønsker vel møtt!

Fyllingsdalen 13.05.2024

Tom Jellestad
Styreleder

,

Vedlegg:

1. Styret informerer for 2023.
2. Årsoppgjør, revisors beretning.
3. Fastsettelse av styrehonorar og valg.
4. Adgangstegn og fullmakt.

Vedlegg 1

STYRET INFORMERER FOR 2023

1. Lagets virksomhet

Lagets hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig.
Laget holder til i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

Forrige ordinære generalforsamling ble avholdt den 07.06.2023 i Borghilds Minne lokaler. Det var møtt frem 29 stemmeberettigede andelseiere. 1 andelseiere var representert ved fullmakt.

a) Styrets sammensetning

Styreleder	Tom Jellestad	del 2
Nestleder	Yngve Villanger	del 5
Styremedlem	Aud Iren Tufte	del 4
Styremedlem	Maria H Skjelten	del 5
Styremedlem	Janicke Hauge	del 5
Varamedlem	Adrian G Ohnstad	del 4
Varamedlem	Hilde Fagerland	del 3

Andre verv

Representanter til BOB's generalforsamling:	Tom Jellestad	del 2
	Yngve Villanger	del 5
Dugnadsledere:		del 2
	Sondre Vestad	del 3
	Sondre H Heidal	del 4
	Njål Brekke	del 5
Valgkomité:	Styret	

Fordeling av arbeidsoppgaver i styret

Styreleder: Tom Jellestad
Drift, vedlikehold og forsikring.

Nestleder: Yngve Villanger
Dugnadskoordinator, dugnadsregnskap og IT/TV

Styremedlem: Aud Iren Tufte
Kasserer, HMS og bomiljø.

Styremedlem: Maria H Skjelten
Sekretær, garasjer og parkering.

Styremedlem: Janicke Hauge
Informasjon

b) Møtevirksomhet

Styret har i 2023 avholdt 7 møter hvor i alt 61 protokollerte saker har vært behandlet. Styret har hatt god kontakt med forretningsføreren om den daglige drift av laget. Varamedlemmer har deltatt på styrets møter på lik linje med øvrige styremedlemmer

c) Saker som har vært behandlet

Parkeringsplasser i fellesgarasjer
I 2023 har ingen ny andelseier fått tildelt plass i parkeringsanlegget i Del 2, og 2 i del 4/5. Pr. 31.12.2023 står det 15 andelseiere på venteliste for garasjeplass.

Parkering

Antallet biler som regelmessig parkerer på lagets eiendom har vært kraftig økende de siste årene. Til tross for at dette er situasjonen lettere i Nylund borettslag enn i flere andre lag i nærområdet. Styret ønsker å påpeke at det er viktig at andelseiere med fast garasje eller parkeringsplass bruker disse. Hver gang en fast plass ikke benyttes, reduseres tilgjengelig plass for resten av laget. Styret minner også om at det står i kontrakten at styret har anledning til å omdisponere plasser som ikke brukes. Pr. dags dato finnes det ingen lett tilgjengelig måte å utvide parkeringskapasiteten i laget.

Etter montering av låsbare bommer ved innkjøringen til Del 3, 4 og 5 har problemet med parkering blitt vesentlig redusert. Dessverre registreres det fortsatt noe parkering inne i disse delene. Nøkler til bommene, er utlevert til alle andelseiere i del 3, 4 og 5. I tillegg har Helse Bergen, BKK, BiR, Brannvesenet og Posten nøkler til bommene. Styret ber om at unødvendig innkjøring og parkering over natten ikke forekommer.

Styret vurderer fortløpende hvilke tiltak som vil være hensiktsmessige for å håndheve lagets parkeringsbestemmelser. Styret viser ellers til vedtektene paragraf 12-2 Parkering. Brudd på reglene får samme virkning som brudd på husordensregler for øvrig.

Lading av bil

Laget har med støtte fra Bergen kommune bygget ut infrastruktur for lading av kjøretøy i hele borettslaget. Anlegget har blitt bygget med kapasitet til en lader per andel, det vil si at hvert rekkehus har mulighet til å ha egen privat lader. Hvert rekkehus med fast plass har enten parkeringsplass i privat garasje, felles garasje eller parkering ute. Andelseiere uten fast plass kan få tildelt dette ved å henvende seg til styret. Ladepunktene har så langt det har latt seg gjøre
blitt plassert der det er tildelt faste parkeringsplasser. Tilgjengelig kapasitet på strøm og plassering av skap har gitt noen begrensninger. Ett av målene under utbyggingen var at alle andelseiere skulle ha noenlunde lik kapasitet tilgjengelig. En konsekvens av dette er at laderen må monteres der en disponerer eller får tildelt fast parkeringsplass.

Kort oppsummert er modellen som følger: Borettslaget eier og drifter kabler og skap. Den enkelte andelseier leier eller eier og drifter sin egen lader. Laderne er satt opp med balansering av kraft, noe som betyr at alle må bruke samme type lader og samme leverandør til styring og fakturering. Per i dag er det Elaway som styrer anlegget og leverer faktureringstjenester. Laderen som brukes på anlegget er Easee sin lader for sameier og borettslag, dette er ikke samme type lader som selges til privatpersoner. Leie eller kjøp av lader med installasjon og programmering bestilles gjennom Elaway. Lader nummer 2 på taket av garasjen i Del 2 er satt opp som en åpen offentlig lader og er tilgjengelig via Bilkraft-appen.

Trafikksikkerhet på kommunal vei (Lyshovden)
Dessverre ser vi at det blir parkert biler altfor nær svingen i del 2. Også arealet foran trafokiosken mot del 3 blir ofte brukt som parkeringsplass. Dette fører til dårlig sikt og særlig på glatt føre kan det oppstå farlige trafikksituasjoner. I tillegg registreres det hyppig for høy hastighet på den kommunale veien. Minner om at fartsgrensen er 30 km/t.
Vegtrafikkloven både for kjøring og parkering, gjelder på den kommunale veien.

Snørydding/brøyting
Brøyting av fellesveiene i borettslaget er utført av Arealdrift. Avtalen går ut ved slutten av brøytesesongen. Styret vil innhente nye tilbud med sikte på en lengre avtale. Styret vil minne om at ansvar for snørydding og strøing av gangveier til og langs boligene påhviler den enkelte andelseier.

Kabel-TV/TV-programmer
Høsten 2020 inngikk Nylund Borettslag en ny avtale med Get som nå er kjøpt opp av Telia. Mot en bindingstid på 3 år har Telia byttet fibermodem, ruter og tv-boks i alle enhetene. Laget eier selv fibernettet som brukes til å distribuere signalene. Telia sjekket nettet i forbindelse med installasjon og fant det til å være i god stand. Etter styrets erfaring har det vært lite problemer med overgangen til ny løsning.

Den nye avtalen har et utvidet kanaltilbud, 50 Megabit bredbånd og mulighet for opptak. Hver andelseier har som tidligere mulighet til å kjøpe utvidede kanalpakker og økt internetthastighet.

Kontroll av røykvarsler og pulverapparat
Det ble i 2017 kjøpt inn nye brannslukkingsapparat av typen skum. Det utdeles to nye batterier for røykvarslere til hver andelseier i året. Det er viktig å presisere at det er andelseiers ansvar å bytte batteri når disse utleveres, og ellers når det er nødvendig.
Det vil bli kjøpt inn nye brannslukkingsapparat i 2024.

Skadedyr
Styret har avtale med Anticimex, som omfatter både forebyggende tiltak og øyeblikkelige tiltak med hensyn til f. eks maurinvasjon og gnagerangrep. Det er oppdaget rotter i borettslaget. På bakgrunn av dette oppfordres det til ikke å ha kjæledyr som kanin etc. utendørs, samt å legge ut mat til fugler, da det viser seg at dette kan tiltrekke seg blant annet rotter. Ved behov henvender andelseiere seg direkte til Anticimex, med henvisning til avtale med Nylund Borettslag.

Radon
Vinteren 2023/24 ble det utført ny radonmåling i alle boligene. Resultatet av målingen vil være klart våren 2024. Ut over dette er det utført service på radon sug i alle boliger i 2023.

d) Saker utført, under arbeid og planlegging

Utbygging av ladeanlegg EL-Biler, tre felling, innkjøp av nye brannslukkingsapparat og ny radonmåling. I tillegg utarbeidelse av vedlikeholdsplan for borettslaget.

Arbeid utført av dugnadslaget:

- Revet ned betongkonstruksjoner i Gyda. Vasket og malte Gyda
- Gjennomførte en mulighets- og konsekvensanalyse av å utvide bredden på parkeringsplassene
- Montering av gjerde ved parkering nedenfor svingen del 2
- Raket løv, kuttet gress, busker og hekker, samt vasket og spylte over hele borettslaget

Arbeidet har blitt utført i hovedsak av Tore Johnsen og Hjalmar Johansen.

Dette er bare noen av arbeidsoppgavene som dugnadsgjengen har utført i 2023. Styret vil rette en stor takk til dugnadslaget.

3. Lagets drift og økonomi

a) Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag. Borettslagets revisor har vært KPMG.

b) Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 124 hus/leiligheter, fordelt på:

Hustype 1 (inngang nede): 84 stk.
Hustype 2 (inngang oppe): 40 stk.

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret ved bygningskasko for kr.613.834.147,- hos If Forsikring.

Forsikringen omfatter **ikke vinduer, innbo og løsøre.** Det vises ellers til vedtektene.

Egenandel ved skader utgjør kr.10.000,-. For vannskader vil egenandel også være kr.10.000,-.

c) Boligomsetning og bruksoverlating

I 2023 har det vært omsatt 7 boliger i Nylund Borettslag. Høyeste pris kr.4.750.000,- + fellesgjeld og laveste pris kr.3.200.000,- + fellesgjeld. Snittpris kr.3.903.000,- + fellesgjeld.

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene verken hos styret eller forretningsfører.
Hvis noen ønsker takst/verdivurdering av boligene, må privat takstmann eller megler kontaktes av den enkelte.

Når det gjelder øvrige leilighetsopplysninger henvises det til egen note i regnskapet.

Pr. 31.12.2023 er ingen av borettslagets boliger på bruksoverlating.

d) Borettslagets lån og lånevilkår (jfr. Note 13 i regnskapet)

Borettslaget har et langsiktig lån i Husbanken som pr. 31.12.23 var kr.4.131.897,-.
Lånet løper med flytende rente til 3,87%.
Lånet er beregnet nedbetalt i 2029. Ingen avdragsfrihet.
I tillegg et langsiktig lån i Handelsbanken som pr.31.12.23 var kr.13.184.909,-
Lånet løper med flytende rente til 5,70%.
Lånet er beregnet nedbetalt i 2035. Ingen avdragsfrihet.

e) Økonomi

1. Vedlikehold

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene er høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet.5

2. Kommentarer til resultatregnskapet for 2023.

Regnskapet er gjort opp med et positivt resultat på kr.1.171.570,- mot et budsjettert positivt resultat på kr.1.744.500,-. Styret foreslår at positivt resultat overføres annen egenkapital.

3. Endringene i de disponible midlene har i perioden vært negativt med kr.1.162.941,-. Disponible midler pr. 31.12.2023 er kr.645.320,-.

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

4. Bomiljø/ sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

4.1 Miljøutvalget "Trygghet & Trivsel"

Det har ikke vært aktivitet i miljøutvalget i 2023.

4.2 Dugnad/dugnadsregnskap

Dugnadsregnskapet er innarbeidet i borettslagets regnskap. Alle dugnadsinnbetalinger er inntektsført. Utbetalinger til dugnad er ført på egen kostnadskonto. I 2023 har det vært utført dugnadsarbeider for kr.373.925,- eksklusiv arbeidsgiveravgift, mot budsjettert kr.289.000,-.

Dugnaden omfatter vanlige dugnadsaktiviteter og målrettet dugnad.
Erfaringen med dugnadsarbeidet er at det er noen få personer som har utført hoveddelen av arbeidet. Styret har i hovedsak benyttet målrettet dugnad til å gjennomføre arbeider som normalt ville ha hørt hjemme under vanlig dugnadsarbeid.
Styret vil uttrykke anerkjennelse til de personene som har tatt på seg og gjennomført oppgavene.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp.

6. Forutsetning om fortsatt drift
Styret har ikke opplysninger om forhold som skulle tilsi noe annet enn fortsatt drift av laget.

7. Arbeidsmiljø
Arbeidsmiljøet i borettslaget er godt, og styret har ikke kjennskap til ulykker eller skader ved dugnadsarbeid, eller andre typer arbeid utført i borettslaget.

8. Likestilling
Styret består av 3 kvinner og 2 menn. I tillegg har styret 2 varamedlemmer som er 1 kvinne og 1 mann. Styret mener at den faktiske tilstand når det gjelder likestilling er tilfredsstillende.

9. Forurensning av det ytre miljø
Borettslaget forurenser ikke det ytre miljø mer enn det som er normalt for borettslag.
Styret har ikke opplysninger om at borettslaget forurenser det ytre miljø.
Borettslaget følger opplegg fra BIR for delvis kildesortering av avfall.

Fyllingsdalen
13.05.2022.

Tom Jellestad, styreleder

Yngve Villanger, nestleder

Maria H. Skjelten, styremedlem

Aud Iren Tufte, styremedlem

Janicke Hauge, styremedlem

Nylund Borettslag
2023

Resultatregnskap 2023

Nylund Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	8 749 953	8 308 860	8 849 500	9 359 500
Andre inntekter	3	94 850	3 652	4 000	0
Sum inntekter		**8 844 803**	**8 312 512**	**8 853 500**	**9 359 500**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	238 050	0	0	0
Dugnad		135 875	272 600	289 000	289 000
Styrehonorar	5	210 580	189 420	190 000	200 000
Arbeidsgiveravgift		76 906	59 625	27 000	57 000
Avskrivninger	6	186 301	68 780	61 000	136 000
Felles strøm og varme		168 271	188 145	198 000	159 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 216 729	2 082 402	2 242 000	2 307 000
Andre driftskostnader	7	1 290 608	1 654 507	1 536 000	1 713 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	62 964	28 100	0	0
Vedlikehold	9	1 523 443	1 245 300	1 000 000	1 100 000
Forretningsførsel		248 871	219 412	234 000	247 000
Revisjonshonorar		17 750	17 625	18 000	19 000
Andre konsulenthonorarer		17 638	2 400	0	0
Kontingent		36 300	37 200	37 000	37 000
Forsikring		489 361	444 873	490 000	530 000
Sikringsfond		8 765	8 315	8 000	8 000
Sum driftskostnader		**6 928 412**	**6 518 704**	**6 330 000**	**6 802 000**
Driftsresultat		**1 916 391**	**1 793 808**	**2 523 500**	**2 557 500**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		82 602	28 507	0	0
Andre renteinntekter		85	71	0	0
Andre finansinntekter		71	921	0	0
Sum finansinntekter		**82 758**	**29 499**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		827 578	467 316	779 000	933 000
Sum finanskostnader		**827 578**	**467 316**	**779 000**	**933 000**
Resultat av finansposter		**-744 820**	**-437 817**	**-779 000**	**-933 000**
Resultat		**1 171 570**	**1 355 990**	**1 744 500**	**1 624 500**
Til/fra udekket tap		1 171 570	1 355 990	0	0
Sum disponeringer		1 171 570	1 355 990	0	0

Balanse pr. 31.12.2023

Nylund Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	22 176 316	22 176 316
Tomt	10, 11	1 063 485	1 063 485
Andre driftsmidler	6	1 011 617	336 102
Sum varige driftsmidler		**24 251 418**	**23 575 903**
Sum anleggsmidler		**24 251 418**	**23 575 903**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		727 986	661 089
Andre fordringer		138 593	106 680
Sum fordringer		**866 579**	**767 769**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 264 874	2 256 474
Skattetrekk		21 585	25 988
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 286 459**	**2 282 462**
Sum omløpsmidler		**2 153 039**	**3 050 231**
SUM EIENDELER		**26 404 457**	**26 626 134**

Balanse pr. 31.12.2023

Nylund Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		12 400	12 400
Sum innskutt egenkapital		**12 400**	**12 400**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-108 068	-1 279 639
Sum opptjent egenkapital		**-108 068**	**-1 279 639**
SUM EGENKAPITAL		**-95 668**	**-1 267 239**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	17 316 806	18 975 803
Borettsinnskudd	11	7 675 600	7 675 600
Sum langsiktig gjeld		**24 992 406**	**26 651 403**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		143 620	119 611
Leverandørgjeld		1 030 366	845 340
Skyldige off. myndigheter		63 413	64 040
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		226 450	189 420
Påløpne renter		4 118	1 635
Annen kortsiktig gjeld		39 751	21 924
Sum kortsiktig gjeld		**1 507 719**	**1 241 970**
SUM GJELD		**26 500 125**	**27 893 373**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**26 404 457**	**26 626 134**

Bergen, 13/5-24
Styret for Nylund Borettslag

Tom Jellestad
Styrets leder

Yngve Villanger
Nestleder

Maria Helland Skjelten
Styremedlem

Aud Iren Tufte
Styremedlem

Janicke Hauge
Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800	Andel felleskostnader	7 737 600	7 291 200	7 736 000	8 169 000
3804	Utleie garasjeplasser	134 420	137 280	143 500	143 500
3815	Dugnadsinnbetalinger	223 200	223 200	223 000	223 000
3816	Kabel-TV	535 680	535 680	622 000	699 000
3825	Leieinntekter El-bil	119 053	121 500	125 000	125 000
Sum felleskostnader		**8 749 953**	**8 308 860**	**8 849 500**	**9 359 500**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3883	Tilskudd fra BOB	0	3 652	4 000	0
3885	Andre inntekter	94 850	0	0	0
Sum andre inntekter		**94 850**	**3 652**	**4 000**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	0,3

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	200 000	189 420	190 000	200 000
5331	Avsetning styrehonorar	10 580	0	0	0
Sum styrehonorar		**210 580**	**189 420**	**190 000**	**200 000**

Note 6 - Andre eiendeler

	KÄRCHER	Veibom	Veibom	Veibom
Anskaffelseskost pr.01.01	41 491	67 288	24 426	30 343
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	41 491	67 288	24 426	30 343
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 491	67 288	24 426	30 343
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2007	2009	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Fibertransport nett	Ladestasjon	Radonsug	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01	212 500	122 921	73 675	448 013
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	212 500	122 921	73 675	448 013
Årets av- og nedskr. pr.31.12	21 250	0	7 367	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	182 395	122 921	60 782	448 013
Bokført verdi pr.31.12	30 104	0	12 893	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	2	0	2	0

	4 ladestasjoner	Datamaskiner 4 stk	Lekeapparater	Elbilladere
Anskaffelseskost pr.01.01	91 000	32 000	117 142	171 000
Årets tilgang	0	0	0	811 243
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	91 000	32 000	117 142	982 243
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	8 889	23 428	120 177
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	91 000	32 000	60 523	120 177
Bokført verdi pr.31.12	0	0	56 618	862 065
Anskaffelsesår	2017	2020	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	3	4

	Honda Gressklipper 2 stk	Samsung TV/Lenovo IdeaPad Slim
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0
Årets tilgang	30 582	19 991
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	30 582	19 991
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 077	1 110
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	4 077	1 110
Bokført verdi pr.31.12	26 504	18 880
Anskaffelsesår	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	5	3

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	8 335	0	0	0
5901	Gaver ansatte	898	0	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	475	433	0	0
5903	Gaver til beboere	0	1 311	0	0
6300	Møtekostnader	2 100	1 800	0	0
6326	Snømåking og brøyting	159 999	133 085	90 000	90 000
6335	Containerleie/ -tømming	68 047	76 582	0	0
6336	HMS	4 033	0	0	0
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	76	5 144	0	0
6346	Radon	250 000	143 797	0	0
6360	Renhold og matteleie	114	0	0	0
6365	Kostnader parkeringsplasser	2 438	638 137	0	0
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og	2 313	8 023	0	0
6370	Garasjer	10 178	3 906	0	0
6375	TV/Bredbånd	694 035	592 209	622 000	699 000
6390	Andre driftskostnader	0	1 478	800 000	900 000
6391	Diverse serviceavtaler	29 419	27 096	24 000	24 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	363	0	0
6630	Egenandel ved skade	34 000	10 000	0	0
6800	Kontorkostnader	7 488	271	0	0
6860	Kursutgifter	10 100	0	0	0
6940	Porto	660	825	0	0
7740	Øreavrunding	-1	0	0	0
7770	Bankgebyr	600	11	0	0
7779	Andre gebyr	1 313	2 713	0	0
7782	Kostnader bomiljø	3 991	7 324	0	0
Sum driftskostnader		**1 290 608**	**1 654 507**	**1 536 000**	**1 713 000**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6503	Annet driftsmateriell	17 684	4 507	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	5 388	0	0	0
6510	Verktøy og redskap	2 915	18 043	0	0
6540	Inventar	17 384	0	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	379	0	0	0
6553	Abonnement og lisenser	6 859	5 550	0	0
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	12 356	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**62 964**	**28 100**	**0**	**0**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	52 524	324 183	1 000 000	1 100 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	863 927	22 511	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	92 324	3 330	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	116 000	337 499	0	0
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	107 222	239 657	0	0
6608	Vedlikehold garasjer	5 613	0	0	0
6614	Vedlikehold maling	4 715	12 697	0	0
6616	Vedlikehold tak	97 992	116 774	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	183 127	188 650	0	0
Sum vedlikehold		**1 523 443**	**1 245 300**	**1 000 000**	**1 100 000**

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

Note 10 - Bygninger

	Tomt	Boliger
Anskaffelseskost pr.01.01	1 063 485	22 176 316
Anskaffelseskost pr.31.12	1 063 485	22 176 316
Bokført verdi pr.31.12	1 063 485	22 176 316
Anskaffelsesår	1975	1975

Note 11 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	24 992 406	26 651 403
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	23 239 801	23 239 801

Note 12 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-108 068	-1 279 639

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 23 år		
Opprinnelig 2005	14 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 122 679	
Nedbetalt i år	745 424	
Lånesaldo 31.12		4 131 897
Beregnet innfrielsesdato: 02.01.2029		
Handelsbanken		
Renter 31.12.23: 5,70%, løpetid 14 år		
Opprinnelig 2021	21 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 901 518	
Nedbetalt i år	913 573	
Lånesaldo 31.12		13 184 909
Beregnet innfrielsesdato: 26.01.2035		
Sum langsiktig gjeld		**17 316 806**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2023**
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 185 880

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Husbanken 13820490	124	33 322	4 131 928
Lån Handelsbanken 95227228203	124	106 330	13 184 920

Note 14 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**1 808 261**	**2 352 632**
Periodens resultat	1 171 570	1 355 990
Årets avskrivninger	186 301	68 780
Årets investeringer	-861 816	-171 000
Avdrag lån	-1 658 997	-1 798 141
Endring i disponible midler	**-1 162 941**	**-544 371**
Disponible midler 31.12.	**645 320**	**1 808 261**

TIL GENERALFORSAMINGEN I NYLUND BORETTSLAG 2024

Forslag til nye tillitsvalgte for ny periode:

Styremedlemmer:

-	Aud Iren Tufte	Styremedlem	del 4
-	Adrian G. Ohnstad	Styremedlem	del 4

Varamedlemmer:

-	Hilde Fagerland	Varamedlem	del 3
-			

Dugnadsledere:

-		del 2
-	Sondre Vestad	del 3
-	Sondre H Heidal	del 4
-	Njål Brekke	del 5
-		

Valgkomite:

-
-
-
-

Styrehonorar:

Valgkomiteen foreslår å heve styrehonoraret fra kr.200.000,- til kr.245.000,-. Bakgrunnen for forslaget er følgende:

Styret har i henholdt til vedtektene bestått av 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Tidligere brukte BOB retten til å oppnevne eget oppnevnt styremedlem. Dette medlemmet var en del av de faste 5 styremedlemmene. For en del år siden avviklet BOB dette. Styret i Nylund Borettslag valgte å fortsette med eksternt styremedlem. Tidligere BOB oppnevnt og eksternt styremedlem ble honorert med honorar pr. styremøte, delvis dekket av BOB. BOB oppnevnt styremedlem og eksternt styremedlem hadde ingen faste arbeidsoppgaver utenom stemmerett. Fra og med 2023 valgte styret i Nylund borettslag å avvikle ordningen med eksternt styremedlem. Styrets nåværende 5 styremedlemmer har nå alle arbeidsoppgaver og faste ansvarsområder. For ordens skyld nevnes at varamedlemmer honoreres med honorar pr. styremøte. Dette er inklusiv i dagens styrehonorar på kr.200.000,-. Valgkomiteen mener at økning på ovennevnte beløp gjør at dagens styremedlemmer minimum opprettholder dagen honorar.

Valgkomiteen v/Styret

VEDLEGG

FULLMAKT

NAVN:.....

Ovennevnte har fått fullmakt etter borettslovens §7-3 (1) til å stemme for meg på generalforsamlingen

I NYLUND BORETTSLAG den.....

NAVN:

ADRESSE:

ANDELS NR.:

SIGNATUR:

LEVERES VED INNGANG

.....

NAVNESEDDEL

Skriv andelshavers navn, adresse og andelsnummer på navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

NAVN:

ADRESSE:

ANDELS NR.:

På generalforsamlingen kan andelseier og andelseiers ektefelle eller samboer møte, men bare en stemmerett for hver andel. Framleier har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamlingen, kan du i henhold til lov om borettslag § 7-3 (1), møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten, bes du vennligst bruke fullmakt ovenfor.

LEVERES VED INNGANGEN

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Nylund Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo document key: FQSWN-O6UUI-SWACS-HUOHY-CQE7N-OTDJW

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Magnar Ekerhovd
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: FQSNW-O6UUI-5WACS-HUOHY-CQE7N-OTDJW

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."

Ekerhovd, Magnar Høgh
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-1525127
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-05-15 13:38:01 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FQSNW-O6UUI-5WACS-HUOHY-CQE7N-OTDJW

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 orginalen?
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**

Protokoll

fra generalforsamling i Nylund Borettslag

onsdag 05. juni 2024. Kl. 1900 i Borghilds Minne lokaler

Møtet ble åpnet av:	**Tom Jellestad (Styreleder)**	**(del 2)**
Tilstede fra styret:	**Yngve Villanger**	**(del 5)**
	Aud Iren Tufte	**(del 5)**
	Janicke Hauge	**(del 5)**
	Maria Skjelten	**(del 5)**

Antall andelseiere tilstede: 26
Antall godkjente fullmakter:1

1. Konstituering.

1.1 Godkjenning av innkalling og saksliste.
Innkallingen ble utsendt før krav om utsending som er minimum 8 dager før generalforsamling.
Vedtak: **Innkalling og saksliste godkjent.**

1.2 Valg av møteleder.
Forslag: Yngve Villanger.
Vedtak: **Yngve Villanger valgt.**

1.3 Valg av referenter.
Forslag: Maria Skjelten og Rasmus Søgnen.
Vedtak: **Maria Skjelten og Rasmus Søgnen.**

1.4 Valg av protokollunderskrivere.
Forslag: Jostein Borthen og Steffen Skau-Linnert.
Vedtak: **Jostein Borthen og Steffen Skau-Linnert valgt.**

1.5 Valg av tellekorps.
Forslag: Einar Lien og Marianne Midtsæter.
Vedtak: **Einar Lien og Marianne Midtsæter valgt.**

2. Styret informerer 2023.

Møteleder fremmet forslag om punktvis gjennomgang av informasjon fra styret.
Vedtak: **Punktvis gjennomgang tatt til etterretning.**

3. Årsoppgjør. Revisors beretning.

Årsregnskapet ble gjennomgått av Tom Jellestad, beretning ble gjennomgått.

Vedtak: **Årsregnskapet godkjent.**

4. Fastsettelse av styrehonorar og valg.

Valg:

Styremedlemmer til valg:

Adrian G. Ohnstad.	del 4	
Aud Iren Tufte	del 5	(Gjenvalg)

Andre forslag:

Vedtak: **Valgkomiteens forslag enstemmig vedtatt.**

Varamedlemmer til styret:

Hilde Fagerland del 3 (**varamedlem**)
Knut Morland del 4 (**varamedlem**)
Vedtak: **Forslaget enstemmig vedtatt.**

Styret består av etter valget:

Tom Jellestad,	**del 2 (Styreleder, 1 år)**
Adrian G. Ohnstad	**del 4 (Styremedlem, 2 år)**
Aud Iren Tufte	**del 5 (Styremedlem, 2 år)**
Janicke Hauge	**del 4 (Styremedlem, 1 år)**
Maria H. Skjelten,	**del 5 (Styremedlem, 1 år)**
Hilde Fagerland	**del 3 (varamedlem, 1 år)**
Knut Morland	**del 4 (varamedlem, 1 år)**

Dugnadsledere (alle velges for 1 år):

Sondre Vestad	del 3
Sondre H Heidal	del 4
Njål Brekke	del 5

Valgt:

Sondre Vestad	**del 3**
Sondre H Heidal	**del 4**
Njål Brekke	**del 5**

Fastsettelse av styrehonorar.

Valgkomiteens forslag: Valgkomiteen foreslår å heve styrehonoraret fra kr.200.000,- til kr.245.000,-.

Vedtak: **Forslag fra valgkomiteen vedtatt mot 2 stemmer.**

Møteleder Referent Referent

Protokollunderskriver Protokollunderskriver

Vedtekter

for Nylund borettslag org nr 954488462

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 30. mars 1971, endret på generalforsamling 8. mars 1988, 22. mars 2000, 16.03.2005, 22.03.2011 og den 24.03.2015 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Nylund borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg. Endringer/ombygginger/tilbygg av bolig tilsvarende det som er gjennomført tidligere: bygging av karnapp, bygging av terrasse/altan, bygging av bod i hage, oppsetting av varmepumpe mot fellesareal, samt vindu i endevegg og kjellerstue, kan avgjøres av styret etter søknad. Varmepumpe mot fellesareal skal bygges inn og konstruksjonen males i husets farge.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett 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 og øvrige beboere.

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen. Den enkelte andelseier skal male boligen utvendig når styret bestemmer det. Maling og utstyr holdes av laget.
Andelseieres vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av termoruter.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.
Vedlikehold/utskifting av lås til ytterdør er andelseiers ansvar. Andelseier har vedlikeholdsplikt for alle private utvendige installasjoner. Andelseier er ansvarlig for skader på borettslagets eiendom som skyldes manglende vedlikehold av private installasjoner.

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

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

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

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

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

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

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

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, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamligen.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styreledereren med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

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

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

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

12 – 2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Andelseier som er tildelt oppstillingsplass i fellesgarasjen, kan ikke samtidig ha egen garasje eller fast parkeringsplass. Andelseiere som kjøper egen garasje, må straks frasi seg plassen i fellesgarasjen.

Andelseier som er medlem av garasjelagene skal bruke garasjen til parkering av kjøretøy og ikke bare som alternativ bodplass.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.
Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.
Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Oppdragsnummer: 32-0060/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lyshovden 248 5148 FYLLINGSDALEN

Betegnelse: Gnr 22, bnr 420 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no