NORDVIK

Dag Hammarskjölds vei 30

3 soverom | 123 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Dag Hammarskjölds vei 30

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
37	Om boligen
47	Nabolagsprofil
48	Tilstandsrapport
83	Egenerklæringsskjema
90	Andre vedlegg
95	Vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.06.2026

Nøkkelinformasjon



Flott og familievennlig rekkehus like ved Oasen senter!
Parkering | Tre uteplasser | Utsikt og sol | Separat vaskerom

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**5 501 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 965,-**
BRA-i	**123 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Innbydende rekkehus med parkeringsplass i et attraktivt og familievennlig borettslag like ved Oasen senter. Her får man hele 3 uteplasser, utsikt, herlige solforhold og ikke minst en meget sentral beliggenhet i Fyllingsdalen. Alt en skulle trenge av servicetilbud i hverdagen finner man i gangavstand fra boligen. Flytt rett inn og bo godt og lenge!

- Tre romslige soverom
- Tre uteplasser med fantastiske solforhold
- Varmepumpe + peis
- Separat og praktisk vaskerom
- Flere boder, her har man god plass til lagring
- Kabel-TV og bredbånd inkl. i felleskostnader
- Ingen forkjøpsrett eller dokumentavgift

Området:

- Nærhet til kollektivtransport
- Gode tur- og aktivitetsmuligheter
- Kort vei til Oasen kjøpesenter
- 10 min. kjøring til Bergen sentrum
- Barnevennlig

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm

IMOTIV.NO

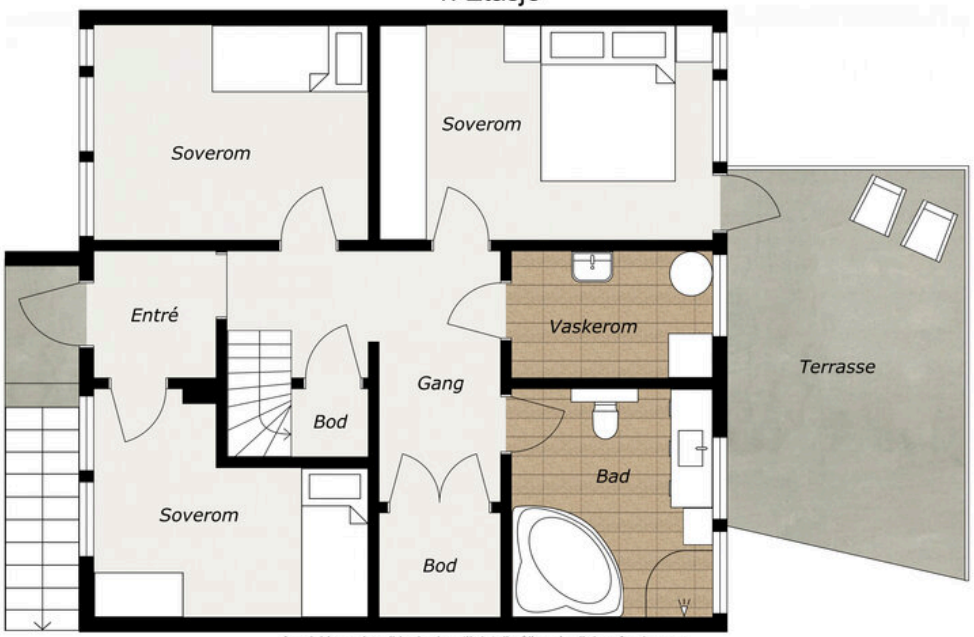
Dag Hammarskjölds vei 30
2. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

IMOTIV.NO

Dag Hammarskjölds vei 30
1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

1. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm


















GRUNDIG
















































30
Velkommen
Julie
og
Lars Martin



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0083/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Dag Hammarskjölds vei 30, 5144 FYLLINGSDALEN
Gnr 23, bnr 168 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 90 i Hamrelien Borettslag, org.nr. 953882639

Selger
Julie Knutsen

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
16 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 501 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 516 090,- (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.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 123 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 133 kvm
TBA: 89 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Entré 2,7 m², gang/trapperom 8,5 m², bad 6,3 m², vaskerom 3,8 m², soverom 11,4 m², soverom 2 10,9 m², innvendig bod 2,5 m², innredet bod 7,7 m², kott under trapp 0,6 m²
Total BRA: 59 kvm.
TBA: 20 kvm. Terrasse 19,6 m²

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Stue/kjøkken/trapperom 53 m², soverom 9,4 m²
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 69 kvm. Terrasse 19,3 m², terrasse 50 m²

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerrom i krypkjeller/målbar del 10 m²
Total BRA: 10 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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.

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
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 82 i borettslagets fellesareal.
Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer/påkostninger:
2018:
- Installert varmepumpe

- Byttet kledningen på nordrevegg

2019:
- Byttet vinduer og dør på hovedsoverom og etterisolerte rommet
- Skiftet vinduer på vaskerom og bad
- Elektrisk anlegg ble oppgradert i forbindelse med BKK kontroll i 2019/2020

2020:
- Byttet trappen ned til kjeller og opp til terrassen bak

2022:
- Installert peis

2025:
- Byttet takboks

2026:
- Ny benkeplate og blandebatteri på bad

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført:
- På badet har det blitt skiftet vinduer, lister og vifte. I tillegg er det skiftet benkeplate og blandebatteri. På vaskerommet er det skiftet vinduer, lister og vifte.

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, ufaglært
Arbeid som er utført:
- Det ble innstallert peis i 2022 på samme plass, som peis fra tidligere eiere stod.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:
- Det ble utført arbeid på det elektriske anlegget i 2019/2020 i forbindelse med oppretting av feil og mangler fra BKK sin kontroll. Arbeidet ble utført av faglært.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- Kontrollen ble utført av BKK i 2019.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Det er innstallert el-billader i forbindelse med gjesteparkeringene på borettslagets eiendom.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Det blir utført rørfornying av NyeRør AS Bergen i 2026

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
Eventuell kommentar:
- Vaskerom og badet har byttet plass.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Det ble installers varmepumpe i 2018 av Reidar Sandal i firmaet Kulde-Automasjon

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
- Målingene ble utført i 2019. Det foreligger dokumentasjon fra Progressa AS.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv:
- Det er sprekker i noen fliser. I tillegg er det borrehull i noen fliser.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv:
- Det er feil ved to vinduer i øvre etasje. Et i stuen og et ved spisebord.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja
Beskriv:
- Feil/mangler ble rettet opp i etter BKK sin kontroll.

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.
- Ja
Beskriv:
- Det har vært skjeggkre i boligen. Dette ble fjernet gjennom Anticimex og vi har ikke sett skjeggkre etter behandlingen.

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?
- Salgsoppgaven fra 2017 oppga at boligens areal var på cirka 120 kvadratmeter.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Trond Bertelsen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Taksperrer er tekket med sutak og asfalt takbelegg
- Gesims og vindskier av trekledning
- Renner og nedløp i sort plast
- Beslag/takhetter i aluminium/stål
- Ytterveggene er utført som bindingsverk
- Ytterkledning av liggende/stående trekledning

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG 3):
- Ytterdør krypkjeller
- Bad
- Våtrom
- Fukt tilliggende konstruksjoner på våtrom
- Vaskerom

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Taktekking
- Beløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Vinduer påpekte punkter
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Nordvestvendt terrasse med utgang fra soverom
- Nordvest/nordøstvendt terrasse med utgang fra kjøkken
- Overflater innvendig
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Rom under terreng
- Krypkjeller
- Innvendige trapper
- Innvendige dører
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Drenering
- Grunnmur og fundamenter
- Terrengforhold
- Overflater og innredning sture/kjøkken/trapperom

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt (TG IU):
- Takkonstruksjon/loft
- Pipe og ildsted
- Utvendige vann- og avløpsledninger

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskmaskin
- Vaskemaskin

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
- Kjøleskap
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Diverse planter i hagen

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
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Tre vegghengte panelovner

- Varmepumpe
- Ildsted i stue, peisovn

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. 12 686 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 965,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Andel felleskostnader: kr. 3 425,-
- Kabel-tv/bredbånd: kr. 490,-
- Parkering: kr. 50,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 143 512,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 574 049,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Hamrelien borettslag består av 157 rekkehus.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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
Borettslaget har ikke felles lån pt.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr. 932 375,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP615885

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 26 650 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.

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

Ved fellesvisninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Selger opplyser at det ble utført radonmåling i 2019. Målingen viser at det er registrert mindre enn 200 becquerel per kubikkmeter, men over 100 becquerel. Dette er over tiltaksgrensen på 100 becquerel, og Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak alltid iverksettes ved slik verdi.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

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

Selger opplyser at Dag Hammarskjölds vei 30 er i del 2 som skal ha måling i sesong som starter 15.10.2027.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Dag Hammarskjölds vei 30!

Hvorfor bosette seg i Fyllingsdalen?
Fyllingsdalen er et etablert boligområde og har vært under stor utvikling i de senere år. I Fyllingsdalen har du alt du trenger for å bo godt nær bykjernen. Oasen kjøpesenter sørger for å tilby alle daglige servicetilbud. Området er meget sentralt, med bare Ca. 5-7 minutters kjøring med bil og 11 minutter med buss til Bergen sentrum.

Servicetilbud:
Fyllingsdalen har et bredt utvalg av servicetilbud, og på Oasen kjøpesenter får du et bredt utvalg av butikker, Kaféer og tjenester som apotek, frisør og helsetilbud. Oasen er lett tilgjengelig med bil, sykkel og kollektivtransport. Det har gode parkeringsmuligheter og buss- og bybanestopp rett utenfor. Fyllingsdalen byr også på et lokalt kulturtilbud gjennom Fyllingsdalen teater, som er kjent for sine familievennlige forestillinger.

Turmuligheter:
Fyllingsdalen byr på flotte turmuligheter for alle som måtte ønske å utforske naturen. Her finner vi både lett tilgjengelige stier og mer krevende ruter. Kanadaskogen er en av de mer populære områdene i området. Det er en stor skog med merkede stier, som passer for familier og turgåere i alle aldre. Skogen har idylliske vann som Tennebekktjørna, hvor det er mulig å bade eller fiske.

Kollektivtransport:
Fyllingsdalen har gode kollektivtransport forbindelser som gjør det enkelt å komme seg til både Bergen Sentrum og andre byområder. Bare 1 minutts gange fra boligen så er du på busstoppet Lynghaug skole som tar deg direkte til Bykjernen i Bergen.

For barna:
Fyllingsdalen byr på flere barnehager som Løvås og Nebbestølen barnehage. Av grunnskoler har vi Løvås barneskole og Seljedalen skole innen gangavstand fra boligen. Av ungdomsskoler har vi Lynghaug skole og Ortun skole. Fyllingsdalen videregående skole ligger sentralt til, og tilbyr flere utdanningstilbud. Når det gjelder idrett og fritid, er Varden idrettspark et populært sted, samtidig som det er kort vei til MOVA Fyllingsdalen blant annet.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Jeg kommer til å savne det gode kollektivtilbudet der bussene går så ofte at man bare kan møte opp på busstoppet. Jeg kommer til å savne den nydelige utsikten og de gode solforholdene, det store utearealet og gode naboer. Og ellers at alt er innen gåavstand, Kanadaskogen, Oasen, mange matbutikker, mange lekeplasser og en fantastisk park.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt.
- Vi har gode naboer, som låner verktøy av hverandre og gir en hånd om du ber om hjelp. Vi prater mye med naboene og har det veldig fint sammen. Vi passer kjæledyr når naboer er bortreist og har mottatt mat fra naboer når vi har vært i travle tider. Det er veldig koselige naboer. Nabolaget kan ellers by på lekeplasser, park, Oasen, Kanadaskogen og god kollektivtransport.

Fortell litt om nærmiljøet generelt.
- Oasen har alle butikker en kan tenke seg.I tillegg er det flere treningssentre der og helsestasjon/jordmortjeneste. Coop Extra, Rema og Spar er i umiddelbar nærhet. Meny og Kiwi ligger en 15 minutters gange på Oasen. Det er flere barnehager i nærheten. 3 stykker på andre siden av parken og 2 i Løvåsen. Alle 5 er innenfor 10 minutters gange. Lynghaug skole ligger med bilfri ankomst. I tillegg har man Løvås oppveksttun 5 minutters gange fra boligen. Lynghaugparken har frisbeegolfbane og Fyllingsdalen kirke har en rekke aktiviteter, som åpen barnehage og babysang. Kanadaskogen er 15 minutters gange fra boligen.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Favoritt-turer er til Viggohytten og Laksevåghytten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.03.1973. Denne gjelder for 4 stk. vertikaltdelte eneboliger.
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.09.1971. Denne gjelder for 4 stk. garasjer i betong
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.09.1971. Denne gjelder for 3 stk. garasjer i betong.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på

grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken. Dette er ikke å anse som bruksendring og tiltaket er ikke søknadspliktig. Tiltaket er søknadspliktig dersom veggen er bærende.
- Bad og vaskerom har byttet plass. Dette er ikke å anse som bruksendring og tiltaket er ikke søknadspliktig.
- Soverom til høre for entré i 1.etasje er opprinnelig byggemeldt og godkjent som bod. Dette er å anse som bruksendring og tiltaket er søknadspliktig.
- Terrasseareal på siden/bak huset fremkommer ikke i byggemeldte og godkjente tegninger. Det er usikkert om terrasseareal er ligger på borettslagets fellesareal, og om tiltaket er søknadspliktig.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett 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 iht. reguleringsplan Fyllingsdalen. Boligfelt VIII, datert 29.07.1967, regulert til småhusbebyggelse 1 1/2 etasjer.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Støysone - vei støy, gul sone - Dekningsgrad 25,6%
- Støysone, vei støy, rød sone - Dekningsgrad 1%

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
23/162 - Tilbygg - Enebolig - Saksnr. 202516603
Det er gitt igangsettingstillatelse til Dag Hammarskjölds vei 8 til fasadeendring, tilbygg og bruksendring av enebolig. Boligen har iht. følgebrev til søknad behov for omfattende oppgraderinger for å kunne tilrettelegge boligen for en moderne families behov.
Kjøper må påregne noe støy og eventuell økt veitrafikk i byggeperiode.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst 5 servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

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
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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (alle inkludert) kr. 1 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 2 684,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 200,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 809,- 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 29. juni 2026

Ansvarlig megler
Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93086672

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Dag Hammarskjölds vei 30

Nabolaget Sikthaugen - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Løvås Oppveksttun - skole (1-7...	**8 min**
236 elever, 13 klasser	0.6 km
Seljedalen skole (1-7 kl.)	**16 min**
199 elever, 16 klasser	1.3 km
Ortun skole (8-10 kl.)	**21 min**
413 elever, 32 klasser	1.8 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)	**22 min**
263 elever, 19 klasser	1.8 km
Lynghaug skole (8-10 kl.)	**4 min**
399 elever, 33 klasser	0.3 km
Fyllingsdalen videregående sko...	**18 min**
588 elever, 28 klasser	1.5 km
Amalie Skram videregående skol...	**9 min**
1000 elever	5.6 km

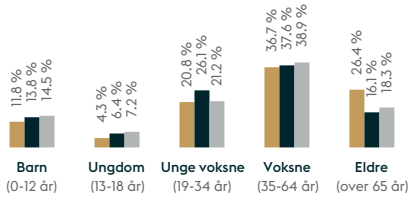
Offentlig transport

Lynghaug skole	**1 min**
Linje 5, 49	0.1 km
Fyllingsdalen terminal	**16 min**
Linje 2	1.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen	**10 min**
Linje F4, L4, R40	6 km
Bergen Flesland	**16 min**

Barnehager

Løvås Oppveksttun barnehage (0...	**8 min**
63 barn	0.6 km
Nebbestølen barnehage (1-5 år)	**9 min**
54 barn	0.8 km
Løvåsbakken barnehage (1-5 år)	**11 min**
60 barn	0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sikthaugen	935	505
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Lynghaugparken - ballbane grus	3 min
Lynghaug skole	4 min
MOVA Fyllingsdalen	7 min
Sprek & Blid Sissel's	17 min

«Bynært med god offentlig kommunikasjon til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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 2026

Tilstandsrapport

Rekkehus

Dag Hammarskjölds vei 30, 5144
FYLLINGSDALEN

BERGEN kommune

gnr. 23,24, bnr. 168,11, snr. 0,0

Andelsnummer 90

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 16.06.2026 **Rapportdato:** 28.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20286-2717 **Eiendomsverdi ref nr:** CQ1555

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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 tømrer firmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sekretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9900 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.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige 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.

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 faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Enderekkehus over to plan + krypkjeller med oppbevaringsmuligheter, bygget i 1970.
Sørvestvendt terrasse på 19,3 m² med utgang fra stue.
Nordvestvendt terrasse på 19,6 m² med utgang fra soverom.
Nordvest/nordøstvendt terrasse på ca 50 m² med utgang fra kjøkken.
En reservert biloppstillingsplass på fellesområde (nr 82).

Borettslagets eiendom har gnr 23, bnr 168 og gnr. 24 og bnr. 11. Aktuelt rekkehus ble oppført i 1970, andel 90. Boligen går over to plan + krypkjellerdel og har flat tak med takpapp. Nåværende eier kjøpte boligen 18.09.2017. Det er foretatt flere oppgraderinger over tid. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen har flere eldre bygningsdeler og stor slitasje på overflater/innredninger og må anses å være et oppussingsobjekt. Det er påpekt mange punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utbedringer v/ behov. TG 3 avvik må prioriteres først for å unngå ytterligere forringelse av de forskjellige bygningsdelene. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og 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 1970 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.

Rekkehus - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak og asfalt takbelegg. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort plast v/inngangsparti. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Ny taktekking på hovedtak i 2007 i regi av Brl. Taktekking blir jevnlig kontrollert i regi av Brl. Nye impregnerte kledningsbord på gesims på tre sider i 2025. Taktekking på hovedtak er Brls ansvar.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende/stående trekledning. Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter etc. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Ytterkledning på bakside ble skiftet i 2017/2018. Ellers er det skiftet kledningsbord v/behov. To hjørnebord skal skiftes før visning.

Vinduer og dører:
Vinduer: Isolerglass i malte trekarmer.
Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass. Døren har kodelås.
Terrassedør stue/kjøkken: Hvite tredører med felt av isolerglass.
Ytterdør soverom: Hvit dørblad.
Ytterdør krypkjeller: Malt tredør.

Tre soveromsvinduer, vaskeromsvindu og badevinduer i 1-etg ble skiftet i 2020. Tre soveromsvinduer i 1-etg ble skiftet i 2011/2012. Kjøkkenvindu ble skiftet i 2010. Det ble foretatt utbedringer av yttervegg på ett soverom i 1-etg i 2020 pga fuktinntrenging. Stuevindu mot nordøst ble skiftet i 2008. To stuevinduer i front ble skiftet i 2015. Ett soveromsvindu i 2-etg er fra byggeår og ett soveromsvindu i 2-etg ble skiftet i 2009. To vinduer i innredet bod er fra 1980/1990-tallet. Hovedytterdør ble skiftet i 2014 og terrassedører i stue og kjøkken ble skiftet i 2016. Ytterdør på soverom ble skiftet i 2020. Ytterdør i krypkjeller har ukjent alder.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, flislaminat, tre-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt platekledning, mdf panel, dekortapet.
Himling: Takplater, malt platekledning.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Innvendig trapp:
Hvitmalt tretrapp med lukkede trinn.

Trappen er fra byggeår.

Innvendige dører:
Formpresset slett dørblad, formpressete profilerte dørblad.

Innerdørene er skiftet i regi av tidligere eier, ukjent når. Badedør er av eldre årgang.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 6,3 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt panel i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, vegghengt toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, boblebadekar.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet fremstår med eldre standard og har ufagmessige utførelser. Badet må anses å være utdatert. Ny benkeplate og servantbatteri i 2026. Bad er opprinnelig ett vaskerom.

Vaskerom. Areal: 3,8 m².
Våtromsbelegg/laminat på gulv, mdf panel på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, avløp til toalett.
El.avtrekksventil i vegg.

Vaskerom fremstår hovedsakelig med eldre standard og må anses å være utdatert. Våtromsbelegg er fra byggeår. Vaskerom har eldre støpejernsluk. Vaskerom er opprinnelig et bad.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 53 m².
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights himling.

Beskrivelse av eiendommen

Eldre kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. En glassfront. Laminat benkeplate, sort vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Malte keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn/platetopp (Grundig). Fra 2021/2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på bad.
Avløpsrør av støpejern. Plastrør under vask og servant.
Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2013.

Vann- og avløpsrør er av eldre årgang.

Ventilasjon:
Bad og vaskerom har el.avtrekksventil. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i de fleste vinduene og enkelte ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedører.

El.anlegg:
Sikringsskap i innredet bod.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Inntaksikring på 50 ampere er plassert i sikringsboks under sikringsskap.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
15 ampere. 4 stk.
10 ampere. 6 stk.

Ny strømmåler i juni 2017.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i gang/trapperom og stue/kjøkken (fra 2020).
Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
Tre vegghengte panelovner.
Varmepumpe med uttak i gang/trapperom. Type: Mitsubishi Electric. Produksjonsår: 2017.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fellesområde:
Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med div interne veier, lekeplasser, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Tilhørende uteareal:
Tilhørende uteareal for boligen er opparbeidet med murer/bed og terrassedekke. Drivhus er ikke nærmere beskrevet eller tilstandsvurdert i denne rapport.

Parkering:
En reservert biloppstillingsplass på fellesområde (nr 82). For øvrig er det gjesteparkering på oppmerkede plasser. Mulighet for elbil lading på felles parkeringsplass (app løsning).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

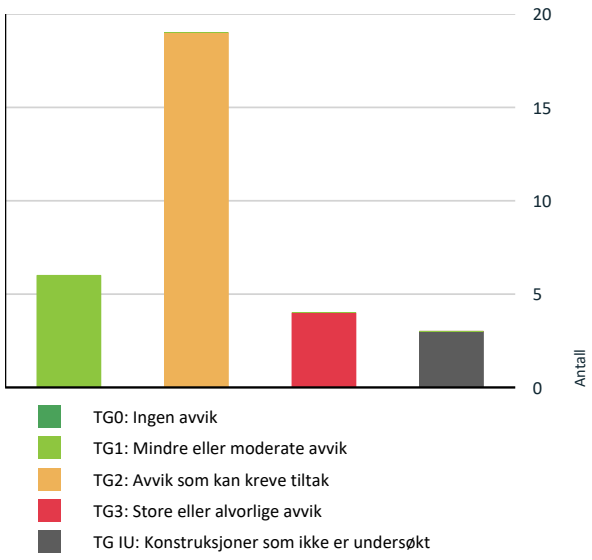
TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

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.

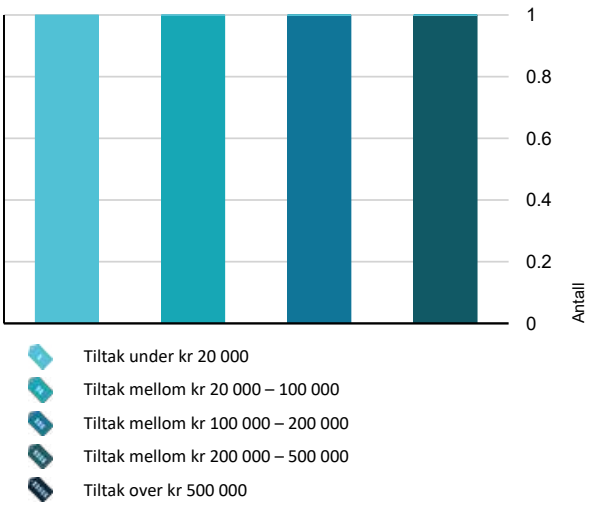
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdør krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1-etg > Bad (6,3 m²) > Generell	Gå til side
Våtrom > 1-etg > Bad (6,3 m²) > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > 1-etg > Vaskerom (3,8 m²) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - påpekte punkter	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Nordvestvendt terrasse med utgang fra soverom	Gå til side
Utvendig > Nordvest/nordøstvendt terrasse med utgang fra kjøkken.	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 2-etg > Stue/kjøkken/trapperom (53 m²) > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.	
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1970

Kommentar
Oppgitt i boliginfo fra Vestbo

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boliger har behov for jevnlig vedlikehold.

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 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taksperrer er tekket med sutak og asfalt takbelegg.
Gesims og vindskier av trekledning.

Ny taktekking på hovedtak i 2007 i regi av Brl. Taktekking blir jevnlig kontrollert i regi av Brl. Nye impregnerte kledningsbord på gesims på tre sider i 2025. Taktekking på hovedtak er Brls ansvar.

Generelt:
Takets alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskiftning av aldersvekkende beslagsdetaljer for å unngå lekkasjer.

Forventet brukstid:
Takbelegg har en levetid på 15 - 35 år.

Inspisert/vurdert fra:
Vurderingen er utelukkende basert på synlige observasjoner innvendig og utvendig fra bakkenivå/stige. Jeg har ikke beveget meg rundt på taket, da dette ville krevd særskilte sikringstiltak. Det kan derfor være skader, feil eller mangler som ikke er avdekket under befaringen. Vær oppmerksom på denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan gjennomføres under sikre forhold, med klatresele, stillas eller. liknende.

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

Det er ujevnheter i takbelegg over tak v/inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Andre tiltak:
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tak over inngangsparti bør undersøkes nærmere og ev. utbedres/skiftes v/behov.



Taktekking sett fra stige.



Taktekking sett fra stige.



Det er tørkesprekker/krakelering i takbelegg noen steder. Bør overvåkes og ev. utbedres i regi av Brl.

Tilstandsrapport



Takbelegg på tak over inngangsparti. Taket bør undersøkes nærmere og utbedres.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i sort plast v/inngangsparti. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Kommentar:
Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble beslag/takhetter vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

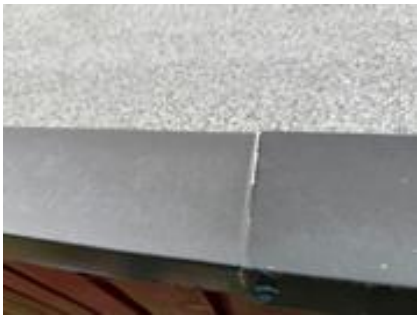
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur (gjelder nedløp v/inngangsparti).

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Nedløpsrør er avsluttet inntil overbygd del. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning inntil boligen i det aktuelle område. Nedløpsvann bør ledes vekk i rør og vekk fra boligen.



Slitasje på kant av takbeslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende/stående trekledning.

Yttervegger har begrenset isoleringsevne i h.h.t dagens standard. Pga. veggkonstruksjonens alder kan det være avvik i konstruksjonen som skjevheter etc. Eldre veggkonstruksjoner er mye mindre beskyttet enn nyere konstruksjoner. Det må derfor påregnes oppgraderinger og ev. utskiftninger v/ behov.

Ytterkledning på bakside ble skiftet i 2017/2018. Ellers er det skiftet kledningsbord v/behov.

Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Værutsatt ytterkledning har oppsprukket trevirke flere steder. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på eldre kledningsbord (gjelder eldre ytterkledning). Lokal råte ble observert i hjørnebord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hjørnebord med lokal råte bør skiftes. Overvåk tilstanden på øvrig utvendig trevirke/ytterkledning, foreta utskiftninger v/ behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord og etablere god lufting mellom kledning - vindtetting.

Tilstandsrapport



Stående kledningsbord går noen steder helt nedtil beslag. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning. Stående kledningsbord bør kappes i nedre del for å få større avstand til beslag.



Væroppsprukket kledning v/ terrasse utenfor stuedel.



Råte i hjørnebord.

TG RI Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon, gjenkledd på innside.
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.

Mrk.
Det er benyttet spotlights i himling i 2-etg. Det øker faren for kondensproblematikk/utett plast/dampsperre.

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 takkonstruksjonens alder og overnevnte forhold bør det foretas ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon, spesielt v/ oppgradering. Utbedringer må påregnes v/ behov. Erfaringsmessig har takkonstruksjoner fra denne tidsperioden utfordringer med bla. begrenset isoleringsevne og manglende dampsperre/plast eller tynn dampsperre/plast med begrenset funksjon.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass i malte trekarmer.

Tre soveromsvinduer, vaskeromsvindu og badevinduer i 1-etg ble skiftet i 2020. Tre soveromsvinduer i 1-etg ble skiftet i 2011/2012. Kjøkkenvindu ble skiftet i 2010. Det ble foretatt utbedringer av yttervegg på ett soverom i 1-etg i 2020 pga fuktinntrenging.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

TG 2 Vinduer - påpekte punkter

Beskrivelse

Isolerglass i malte trekarmer.

Stuevindu mot nordøst ble skiftet i 2008. To stuevinduer i front ble skiftet i 2015. Ett soveromsvindu i 2-etg er fra byggeår og ett soveromsvindu i 2-etg ble skiftet i 2009. To vinduer i innredet bod er fra 1980/1990-tallet.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stort stuevindu i front har punktert isolerglass. Stuevindu fra 2009 kan ikke åpnes helt opp pga problemer med hengsel/innfesting. Det er noe malingslitt på noen vinduer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (gjelder eldre vinduer). Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Punktert isolerglass i stuevindu og stuevindu med problemer med hengsel/innfesting bør lokal utbedres, ev. skiftes. Overvåk tilstanden på øvrige vinduer som har påpekte punkter, foreta utskiftninger v/behov. Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

Det anbefales å montere vinduer med malte trekarmer og utvendige beslag i forbindelse med utskiftning da slike vinduer har lenger levetid. Det er spesielt viktig på værutsatte sider.

Tilstandsrapport



Punktert isolerglass i stuevindu i front.



Det bør monteres takoverbygg for å skjerme døren mot vær og vind.



Misfarging/soppdannelse i eldre soveromsvindu i 2-etg.



Hovedytterdør har kodelås.



Malingsslitt vinduskarm.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør: Hvit dørblad med felt av cotswoldglass. Døren har kodelås.
Terrassedør stue/kjøkken: Hvite tredører med felt av isolerglass.
Ytterdør soverom: Hvit dørblad.

Hovedytterdør ble skiftet i 2014 og terrassedører i stue og kjøkken ble skiftet i 2016. Ytterdør på soverom ble skiftet i 2020.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

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

TG 3 Ytterdør krypkjeller

Beskrivelse

Ytterdør krypkjeller: Malt tredør.

Ytterdør i krypkjeller har ukjent alder.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ytterdør i krypkjeller fremstår i dårlig forfatning. Det bør monters takoverbygg v/ytterdør for å skjerme mot vær og vind. Kostnadsestimat gjelder utskiftning av ytterdør i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ytterdør i krypkjeller må skiftes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Slitt ytterdør i krypkjeller.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørvestvendt terrasse på 19,3 m² med utgang fra stue.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av stående bord og toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,00 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Det er manuelt styrt markise v/terrasse. Fra 2021. Markise er ikke tilstandsvurdert.
Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Utvendig trevirke og terrassebord er væroppsprukket/slitt flere steder. Lokal råte ble observert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utvendig trevirke med lokal råte bør skiftes. Overvåk tilstanden på øvrig 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.



Terrasse med utgang fra stue.



Lokal råte i terrassebord.



Væroppsprukket trevirke på rekkverk.

TG 2 Nordvestvendt terrasse med utgang fra soverom

Beskrivelse

Nordvestvendt terrasse på 19,6 m² med utgang fra soverom.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av liggende bord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,83 m - 0,84 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Nye liggende bord på rekkverk i 2025.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Utvendig trevirke er væroppsprukket trevirke flere steder. Skjevheter ble registrert. Det er benyttet eternitt/asbestkanaler som søyler/forskaling.

Vedrørende asbest:
Asbest er en fellesbetegnelse på en gruppe krystallinske silikatmineraler med fiberstruktur, som blant annet kan være kreftfremkallende. Risikoen oppstår først når løse asbestfibre opptrer i form av støv som kan pustes inn. Normalt vil ikke asbestholdige plater innebære noen risiko med mindre de skades, bearbeides eller utsettes for påkjenninger. Risikoen er større med halvharde enn med harde plater.

Man kan finne asbest i bygninger som er oppført eller rehabilitert fra 1920- tallet og oppover. Asbestholdige bygningsmateriale ble spesielt mye brukt i årene etter siste verdenskrig og fram mot slutten av 1970-tallet. På bakgrunn av at asbeststøvet har en helseskadelig virkning ble asbest med få unntak forbudt i Norge fra 1980. Det er benyttet ventilasjonskanaler av eternitt, inneholder antatt asbest. Asbest skal kun fjernes/saneres av godkjent firma.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utvendig trevirke med lokal råte bør skiftes. Overvåk tilstanden på øvrig 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.

Generell oppgradering og utskiftninger bør påregnes.



Terrasse med utgang fra soverom.



Åpninger mellom trebord er større enn 2 cm. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres. Avvik registrert under HMS-punkt.



Lokal råte i terrassebord.



Søyler med forskaling av eternitt/asbestkanaler.

TG 2 Nordvest/nordøstvendt terrasse med utgang fra kjøkken.

Beskrivelse

Nordvest/nordøstvendt terrasse på ca 50 m² med utgang fra kjøkken.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.
Rekkverk av stående/liggende bord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,88 m - 1,08 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Areal på terrassen er inkludert areal som opptas av utvendig skur/overbygd del som er bygd inntil bakvegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Utvendig trevirke er væroppsprukket trevirke flere steder. Skjevheter ble registrert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utvendig trevirke med lokal råte bør skiftes. Overvåk tilstanden på øvrig 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.



Manglende rekkverk v/ terrasse. Avvik registrert under HMS-punkt.

Tilstandsrapport



Lokal råte i terrassebord.



Råte i rekkverk. Rekkverk bør skiftes til trykkimpregnert materiale.



Råte i rekkverkstolpe.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, flislaminat, tre-stavs eikeparkett.
Vegger: Malt platekledning, mdf panel, dekortapet.
Himling: Takplater, malt platekledning.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Generelt.
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.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv har svelling/slitasje i flere skjøter. Parkett har en del slitasje/striper.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Generell oppgradering, ev. utskiftning av overflater må påregnes for å lukke avviket.



Stor slitasje i parkettgulv.

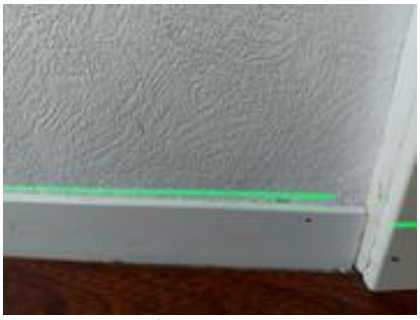


Stor slitasje i parkettgulv.

Tilstandsrapport



Fuktutsvelling i laminatskjøter.



Bilder viser skjevheter i gulv på det ene soverommet i 1-etg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag. Betongdekke mellom krypkjeller - 1-etg.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 25 mm skjevheter registrert v/kontroll. Det er spesielt skjevt på soverom i 1-etg v/ytterdør.

Mrk.
Det er stedvis knirk i gulv. Gulv bør etterskrues v/ oppgradering.

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

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Etasjeskiller med bjelkelag av heltre bjelker intervall på 40-80 år før tiltak bør iverksettes. Tiltak: Reparasjon. Utskiftning av ødelagte deler.

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.

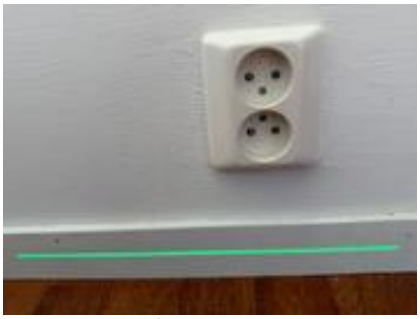
Det kan forekomme avvik i laserkontrollen på grunn av plassering av møbler, inventar eller andre fysiske hindringer. Det tas derfor forbehold om eventuelle unøyaktigheter som følge av dette.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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



Bilder viser skjevheter i gulv på det ene soverommet i 1-etg.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Rørpipe i stål.
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Jøtul.

Ny rørpipe og nytt ildsted ble montert i 2022. Arbeidet ble utført i privat regi.

Til informasjon:
Pipen over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke tilstandsvurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Vurdering:
Dersom jeg har satt tilstandsgrad, er dette basert på opplysninger fra eier/oppdragsgiver og eventuelt tilsyn fra feiervesenet. Dersom pipen er eldre, kan det også settes avvik basert på generell alder og levetid.

Kommentar:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

Tilstandsrapport



Riss i brennplate inni peisovn. Brennplate bør skiftes om riss utvikler seg til sprekk.



Rørpipe utvendig.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, gjenkledd på innside.

Betonggulv i 1-etg:
Erfaringsmessig kan et påregnelig fuktopptrekk fra betong p.g.a manglende fuktsperre under gulvstøp forekomme.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Innredet bod.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av inspeksjonsluke. Det viste vektprosent på 15,1 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 73,2 % ved en temperatur på 15,2 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

Pga alder kan ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder i påforede kjellervegger. Påforede kjellervegger fra denne tidsperioden har høy skadefrekvens. Kun demontering/åpning av påforet 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:

Det er noe fukt/vannansamling under fryser i innredet bod. Relativ luftfuktighet inni påforet vegg er i øvre sjikt. Påforede 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:

Gulv i innredet bod v/ fryser bør undersøkes nærmere og ev. utbedres eller skiftes.

Overvåk tilstanden. Det anbefales å la grunnmur være synlig, spesielt v/ en oppgradering. Påforete vegger frarådes, da de ofte er utsatt for fukt. Hulrommet bak veggen kan samle fukt, som kan føre til mugg, råte og dårlig inneklima. Bruk heller fuktbestandige materialer eller isoler på utsiden av veggen, om mulig.

Tilstandsrapport



Måling av trefukt/vektprosent.



Måling av relativ luftfuktighet.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under betongdekke. Tilgang fra ytterdør.

Risikokonstruksjon:
Krypkjeller er en risikokonstruksjon som jevnlig bør besiktiges å kontrolleres. Det er viktig å unngå fuktinnsig i krypkjeller ettersom et fuktig miljø vil kunne føre til mugg, sopp og råteskader i trevirke. Dersom det er høy luftfuktighet i krypkjeller så bør man forsøke å hindre fuktinnsig og eventuelt montere en luftavfukter for å holde luftfuktigheten på ett akseptabelt nivå. På sommerstid så kan varm temperatur utvendig føre til kondens når varmluft møter kald luft i krypkjeller. Det er derfor viktig å inspisere krypkjeller når det er varmt ute for å se om kondens er ett problem. Hvis det er kondensproblemer så bør man eventuelt stenge ventiler i grunnmur på sommerstid for å hindre skader. Dersom det er problemer med kondens/fukt i krypkjeller kan montering av isolasjon/vintermatte mot grunn gjøre at kondens/fuktproblemer blir mindre.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist andre avvik:

Det er i fuktinnsig i fjellgrunn flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Å foreta utbedringer av fuktproblemer i krypkjeller kan være utfordrende da det ofte er vanskelig å fjerne fuktinnsig i fjellgrunn og fuktvandring i grunnmur.

Overvåk tilstanden jevnlig, foreta utbedringer v/ behov. Krypkjelleren bør inspiseres grundig minst én gang i året, helst vår eller høst. Sjekk for fukt, mugg, dårlig lukt, skadedyr, råte, og om ventilasjonen fungerer. Ved tegn på problemer bør tiltak iverksettes raskt.



Den ene delen av krypkjeller har vanskelig tilkomst og er kun inspisert fra område v/ skillevegg.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hvitmalt tretrapp med lukkede trinn.

Trappen er fra byggeår.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Mrk.
Det er stedvis knirk i trappen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generell oppgradering må påregnes for å lukke avviket.



Rekkverkshøyde er under 90 cm. Avvik registrert i HMS punkt.

Tilstandsrapport



Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm. Avvik registrert i HMS punkt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset slett dørblad, formpressete profilerte dørblad.

Innerdørene er skiftet i regi av tidligere eier, ukjent når. Badedør er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Enkelte innerdører tar i karm. Vaskeromsdør glir delvis opp/igjen når den ikke er lukket helt igjen. Badedør har noe fuktutsvelling i nedre del. Innerdørene har en del slitasje/bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utskiftning av innerdører med mest slitasje må påregnes for å lukke avviket.



Slitasje i nedre del av badedør.

VÅTROM

1-ETG > BAD (6,3 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad. Areal: 6,3 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt panel i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, vegghengt toalett, buet dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, boblebadekar.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet fremstår med eldre standard og har ufagmessige utførelser. Badet må anses å være utdatert. Ny benkeplate og servantbatteri i 2026. Bad er opprinnelig ett vaskerom.

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/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.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre plastsluk i dusjsone.



Manglende veggflis v/ toalett.

Tilstandsrapport



Det er motfall til sluk. Dusjvann holder seg i dusjsone pga. oppkant.



Feil type dørterskel på bad. På bad skal dørterskel være flat slik at det blir tilluftspalte under dørblad.

1-ETG > BAD (6,3 M²)

TG 3 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i bod. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 64,4 % ved en temperatur på 17,1 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:

Ved måling i dusjsonen ble det registrert forhøyede fuktverdier flere steder. Kombinasjonen av forhøyet fukt og synlige riss eller sprekker i overflaten kan indikere at det har oppstått svelling i den bakenforliggende platen. Dette kan også være et tegn på at fukt har trengt inn i konstruksjonen bak overflatematerialet. Kostnadsestimat gjelder utbedring av fuktskader i konstruksjon i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av fuktskade i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Måling av relativ luftfuktighet.



Høye fuktverdier og konstatert fuktskade i dusjsone.



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

1-ETG > VASKEROM (3,8 M²)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom. Areal: 3,8 m².
Våtromsbelegg/laminat på gulv, mdf panel på vegger, takplater i himling.
Inneholder: Servant, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, avløp til toalett.
El.avtrekksventil i vegg.

Vaskerom fremstår hovedsakelig med eldre standard og må anses å være utdatert. Våtromsbelegg er fra byggeår. Vaskerom har eldre støpejernsluk. Vaskerom er opprinnelig et bad.

Opprinnelig støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgang sluk/betonggulv. Her vil det være ett fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og betonggulv og samtidig sørge for at sluken er ren slik at vann ikke stiger til over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

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/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 - 200 000



Eldre støpejernsluk i gulv.



Fuktutsvelling i nedre del av mdf panel. Mdf panel er ikke egnet materiale på våtrom.



Avløp til toalett.



Sprekker i servant.

1-ETG > VASKEROM (3,8 M²)

TG 1 **Fukt i tilliggende konstruksjoner**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt på soverom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 52,5 % ved en temperatur på 19,8 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.


Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking. Det er montert hvit blindlokk etter hulltaking.

KJØKKEN

2-ETG > STUE/KJØKKEN/TRAPPEROM (53 M²)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 53 m².
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights himling.
Eldre kjøkkeninnredning med profilerte hvite fronter. En glassfront.
Laminat benkeplate, sort vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Malte keramiske fliser over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn/platetopp (Grundig). Fra 2021/2022.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Generell oppgradering, ev. utskiftning av kjøkkenet må påregnes for å lukke avviket.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Fuktmerker i parkett v/ kjøleskap. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.

Tilstandsrapport



Røropplegg under vask.

2-ETG > STUE/KJØKKEN/TRAPPEROM (53 M²)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i børstet stål. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på bad.

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

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• 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.



Stoppekran på bad.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern. Plastrør under vask og servant.

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 at avløpsrør av jern har rustskader.

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.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad og vaskerom har el.avtrekksventil. Ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i de fleste vinduene og enkelte ventiler i yttervegger, samt luftemulighet v/åpning av vinduer og terrassedører.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 198 liter. Produksjonsår: 2013.

Varmtvannstank er tilkoblet vanlig stikkontakt. I boliger med elektrisk anlegg utført etter NEK 400:2010 eller nyere skal varmtvannstank ha fast tilkobling når effekten overstiger 2000 W. Kravet om fast tilkobling ble innført i NEK 400:2010. I NEK 400:2014 ble kravet skjerpet, og grensen ble senket til 1500 W. Varmtvannstanker over 1500 W skal dermed ha fast tilkobling (eventuelt industrikontakt iht. standard). Det anbefales å skifte ut stikkontakt med fast tilkobling, spesielt dersom varmtvannstanken skal byttes. Stikkontakt bør jevnlig kontrolleres ved å ta ut og sette inn støpselet. Dersom det er tegn til misfarging eller varmgang (brunsvidd kontakt), må stikkontakten skiftes umiddelbart.



Varmtvannstank på vaskerom.



Ingen tegn til varmgang i stikkontakt til varmtvannstank. Stikkontakt bør allikevel skiftes til fast el. tilkobling for å unngå varmgang og brannfare.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap i innredet bod.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern.
Inntaksikring på 50 ampere er plassert i sikringsboks under sikringsskap.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
15 ampere. 4 stk.
10 ampere. 6 stk.

Ny strømmåler i juni 2017.

Belysningsutstyr:
Innfelte led spotlights i gang/trapperom og stue/kjøkken (fra 2020).
Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad.
Tre vegghengte panelovner.
Varmepumpe med uttak i gang/trapperom. Type: Mitsubishi Electric. Produksjonsår: 2017.

Norgespris:
Eier har pr. i dag ikke bestilt norgespris. For å bestille: Gå til Elhub.no og logg inn på «Elhub Min Side» med elektronisk ID. Binding gjelder ut 2026.

Norgespris er en statlig finansiert ordning, som gir deg forutsigbar strømpris gjennom året. Fra 1. oktober 2025 og ut 2026 er Norgesprisen 50 øre per kilowattime inklusiv merverdiavgift. Prisen vil justeres 1. januar 2027. Ordningen omfatter husholdningers boliger og fritidsboliger.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Opplysninger fra eier: Ukjent.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Opplysninger fra eier: Ukjent hva som er gjort tidligere. El.arbeid i min boperiode er utført av firma.

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

   Opplysninger fra eier: Det foreligger en samsvarserklæring fra 2016 i boligmappa.no. Utover dette har jeg ikke samsvarserklæringer.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Opplysninger fra eier: BKK kontroll ble utført i 2019. Påpekte avvik for ca 70000,- ble utbedret av Fyllingen Elektro.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysninger fra eier.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja Opplysninger fra eier. Det har vært varmegang i to

Tilstandsrapport

stikkontakter: en på vaskerom (utbedret av elektriker i 2020) og en på kjøkken (stikkontakten er fjernet).

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. 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?
    Ja Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

    Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som er utført etter 1999, foruten samsvarserklæring fra 2016.

    Vedr. manglende samsvarserklæring:
    Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Dokumentasjonskravet gjelder kun for elektrisk arbeid utført etter 1. januar 1999. Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll siden 2019. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringsskap i innredet bod.



Inntaksikringer i sikringsboks.



Varmepumpe med uttak i gang/trapperom.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg/krypkjeller.
Det er benyttet knotteplast som fuktsikring inntil deler av grunnmuren. Ukjent om knotteplast går helt ned til grunnmurens såle.

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:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Deler av knotteplast er ikke klemt i øvre del.

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

Knotteplast bør påmonteres klemlist i øvre del hvor det mangler.



Synlig knotteplast inntil grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
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 påforede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe malingsflass på grunnmur v/inngangsparti. Skjevheter i etasjeskille kan ha sammenheng med eventuelle skjevheter i fundament. For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Grunnmur med malingsflass bør vedlikeholdes/males. Boligen har sannsynligvis satt seg over tid. Det anses ikke som nødvendig med tiltak med mindre det kommer riss og sprekker.



Malingsflass på grunnmur v/ inngangsparti.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Eiendommen ligger i et skrående terreng.

Ingen vannansamlinger registrert inntil grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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 IU Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Det blir utført rørfornying av NyeRør AS Bergen i 2026.

Utvendige vann- og avløpsrør er skjult, og deres tilstand kan ikke vurderes visuelt. Tilstandsvurdering må derfor utføres av et kvalifisert spesialfirma. Det er derfor satt tilstandsgrad TGIU.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse (gjelder deler av terrasse med utgang fra kjøkken).

Radon:
Radonmåling utføres i regi av Brl.

Opplysninger fra daglig leder i Progressa AS vedr. radonmåling:
Jeg finner måling fra 2019.
Er lavere enn maksgrense som er 200bq/m3, men over tiltaksgrense som er100bq på et soverom.
Tiltak som kan vurderes står i høyre kolonne. Tiltakene ble ikke bestilt da andre boliger hadde høyere radonnivå og ble prioritert av styret (det er flere tilsvarende i borettslaget)
HDSV 30 er i del 2 som skal ha måling sesong som starter 15 Oktober 2027 - Gi beskjed om dere ønsker å ha måling tidligere.

Vedr. radon: 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.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad høy.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.


Ingen rekkverk v/ utvendig trapp.


Ingen rekkverk v/ utvendig trapp.

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.



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 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg/krypkjeller		10		10	
1-etg	59			59	20
2-etg	64			64	69
SUM	**123**	**10**			**89**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg/krypkjeller		Kjellerrom i krypkjeller/målbar del (10 m²)	
1-etg	Entré (2,7 m²), gang/trapperom (8,5 m²), bad (6,3 m²), vaskerom (3,8 m²), soverom (11,4 m²), soverom 2 (10,9 m²), innvendig bod (2,5 m²), innredet bod (7,7 m²), kott under trapp (0,6 m²)		
2-etg	Stue/kjøkken/trapperom (53 m²), soverom (9,4 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 4,6 m² av bruksarealet i 1-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,2 m² av bruksarealet i 2-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken er 2,32 m - 2,33 m.

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

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

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.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Malingsarbeid og mindre oppussingsarbeid de siste årene er utført i privat regi.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Julie Knutsen	Kunde
	Lars Martin Rainer	Eiers samboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	23	168		0	26622.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dag Hammarskjölds vei 30

Hjemmelshaver
Hamrelien Borettslag

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	24	11		0	26150.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Dag Hammarskjölds vei 30

Hjemmelshaver
Hamrelien Borettslag

Kommentar
TOMTEAREAL:
Tomtearealet er tilsammen 52 772,7 m².

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Hamrelien Borettslag	953882639		Vestbo. Tlf: 55 30 96 00. www.vestbo.no	Julie Knutsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue
90	100	53 400	18 309

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr 3965,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, kabel-tv/internett (grunnpakke) og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i etablert boligområde i Fyllingsdalen.
Fra boligen er det utsikt over deler av Fyllingsdalen og videre mot Vassteigen/Bjørge og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med rekkehus og blokkbebyggelse.

Kort vei til Oasen Senter med de fleste fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvare butikker i gangavstand.
Fine turmuligheter med bla Løvstakken, Kanadaskogen og flere parkområder i bydelen. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Framohallen, Varden idrettsanlegg, Fyllingsdalen idrettshall, Fjellsdalen idrettsplass, Ortun svømmehall (åpnet 2022) og Frøya idrettspark i området Fyllingsdalen, samt skoler som Sælen Skole, 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 bybane stopp.

Informasjon om Fyllingsdalen:
Fyllingsdalen er en bydel i Bergen. Den har 30 661 innbyggere pr. 1 januar 2025.
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 oppradd 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.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via 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 (11520000). Formål: Bolig.
Planid: 11520000.
Planens navn: FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 06.02.1967.

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

Om tomten

Tomt:
Fellesområde:
Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er opparbeidet med div interne veier, lekeplasser, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Tilhørende uteareal:
Tilhørende uteareal for boligen er opparbeidet med murer/bed og terrassedekke.
Drivhus er ikke nærmere beskrevet eller tilstandsvurdert i denne rapport.

Parkering:
En reservert biloppstillingsplass på fellesområde (nr 82).
For øvrig er det gjesteparkering på oppmerkede plasser.

Mulighet for elbil lading på felles parkeringsplass (app løsning).

Martrikkel/adresse:
Borettslaget tilhører gnr. 24 og bnr. 11 & gnr. 23 og bnr. 168 og har følgende adresser:
- Sikthaugen Terrasse 2-136 (like og ulike nr).
- Dag Hammarskjølds Vei 10-86 (like nr).

Tinglyste/andre forhold

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

Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Hamrelien Borettslag består av til sammen 157 boenheter i rekkehus.
Alle boligene har egen inngang med utvendig trappeadkomst.
Det er tillatt med husdyrhold i borettslaget.
Styreleder Brl: Åshild Sønsteby.
Det er felles låsbart sykkelrom på gateplan i borettslaget.
Borettslaget har ikke forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 953 882 639.
Navn/foretaksnavn: Hamrelien Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.
Stiftelsesdato: 18.02.1969.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Vedlikehold:
Hamrelien Borettslag har egne vedtekter for utvendig vedlikehold.
Beboer er ansvarlig for alt ytre vedlikehold, herunder skifting av vinduer, dører og kledning.
Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av fellesområder og tak.
Takbelegg ble skiftet i 2007 på alle boligene.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP615885.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere finn salgsannonse		Lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Boliginformasjon fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Besvart under befaringen	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Bkk rapport fra 2019		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• 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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede 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 ren 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.

• 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/CQ1555

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Julie Knutsen	9578-5999-4-4124820	2026-06-25 14:47:18

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
25. juni 2026

Oppdragsnummer
48-0083/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dag Hammarskjölds vei 30, 5144 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Julie Knutsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2017

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: SP615885
Forsikret i: IF Skadeforsikring NUF

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: På badet har det blitt skiftet vinduer, lister og vifte. I tillegg er det skiftet benkeplate og blandebatteri. På vaskerommet er det skiftet vinduer, lister og vifte.

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Det ble innstallert peis i 2022 på samme plass, som peis fra tidligere eiere stod.

---

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble utført arbeid på det elektriske anlegget i 2019/2020 i forbindelse med oppretting av feil og mangler fra BKK sin kontroll. Arbeidet ble utført av faglært.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollen ble utført av BKK i 2019.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er innstallert el-billader i forbindelse med gjesteparkeringene på borettslagets eiendom.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det blir utført rørfornying av NyeRør AS Bergen i 2026

---

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

Eventuell kommentar: Vaskerom og badet har byttet plass.

---

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installers varmepumpe i 2018 av Reidar Sandal i firmaet Kulde-Automasjon

---

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? Målingene ble utført i 2019. Det foreligger dokumentasjon fra Progressa AS.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det er sprekker i noen fliser. I tillegg er det borrehull i noen fliser.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er feil ved to vinduer i øvre etasje. Et i stuen og et ved spisebord.

---

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

Ja

Beskriv: Feil/mangler ble rettet opp i etter BKK sin kontroll.

---

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.

Ja

Beskriv: Det har vært skjeggkre i boligen. Dette ble fjernet gjennom Anticimex og vi har ikke sett skjeggkre etter behandlingen.

---

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?

Nei

---

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? Salgsoppgaven fra 2017 oppga at boligens areal var på cirka 120 kvadratmeter.

---

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?

Nei

---

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: 48-0083/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Julie Knutsen	**2026-06-25**

Identifikasjon

Julie Knutsen

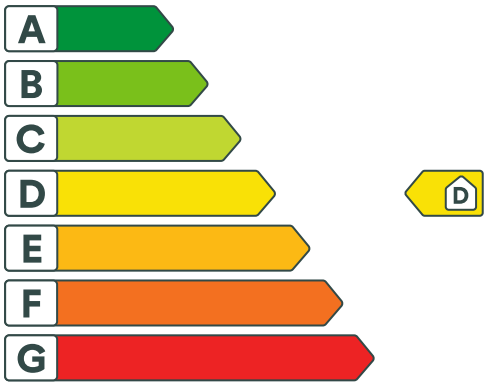
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Dag Hammarskjölds vei 30, 5144 FYLLINGSDALEN**	
Dato for energimerking **25.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-316495**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **139901045**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **168**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1972**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **120,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **194,75 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **186,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 962 kWh**



Dag Hammarskjölds vei 30, 5144 FYLLINGSDALEN

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Dag Hammarskjölds vei 30, 5144 FYLLINGSDALEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 19: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedtekter

for

Hamrelien borettslag

org nr 953882639

tilknyttet
Vestlandske boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.februar 1969,
sist endret den 26.05.1983, 25.03.2003,19.04.2005 og 30.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hamrelien 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 Vestlandske boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) 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.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, dører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater

og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier skal også vedlikeholde kledning og nedløp på eget hus, samt male/beise hus og garasje. Videre skal andelseier vedlikeholde garasjer og ledningsopplegg for fellesantenneanlegg fra forsterker til det enkelte hus.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vinduer, dører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap og benker. Andelseier er ansvarlig for reparasjon og utskifting av kledning og nedløp på eget hus.

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av tak med beslag, takhette og sluk, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget skal vedlikeholde fellesantenneanlegg til og med forsterker (inkl. antenner). Videre skal borettslaget vedlikeholde fellesanlegg som veier, gjerder, murer, lekeplasser osv.

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 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.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

7-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder (varaleder) og ett av styremedlemmene i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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.

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Hamrelien Borettslag

HUSORDENSREGLER

FOR HAMRELIEN BORETTSLAG

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

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

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

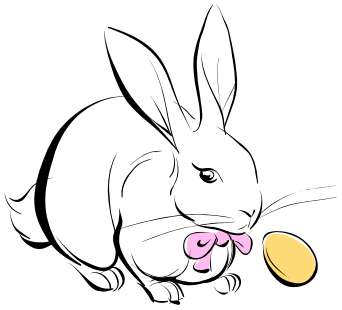
1. Alminnelige ordensregler

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



2. Boligen og boområdet

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



3. Regler for husdyrhold

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

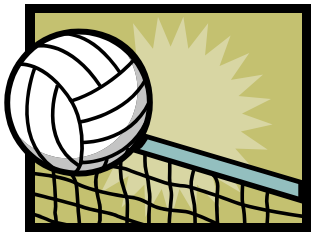
4. Boss og papiravfall

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

5. Renhold

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

forårsaker tilgrising.



6. Ballspill

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

7. Bad, wc og røropplegg

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



8. Bilplasser og garasje

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene. Det anmodes om at de som har garasjeplass skal benytte denne. Parkering foran garasjer og på fortau er forbudt.
Hver boenhet kan kun eie en garasjeplass, det er kun boende som kan eie garasjeplass i borettslaget.

9. Meldinger/rundskriv og henvendelse

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

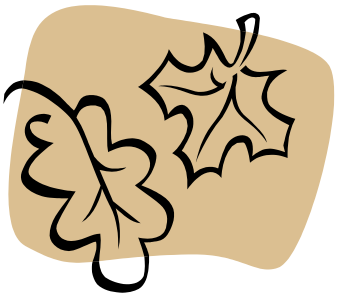
10. Plikter/ansvar

Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om

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

11.Varmepumper og annet

Det anmodes om at varmepumper og utløp fra sentralstøvsuger plasseres slik at de er til minst mulig sjenanse, både mht. lyd og utseendemessig/estetisk. Så langt det er mulig anmodes det at varmepumpe plasseres på husets bakside.



12. Hageavfall

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

13. Fyrverkeri

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

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

Innkalling til
Generalforsamling
Hamrelien Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Hamrelien Borettslag

Andelseierne i Hamrelien Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling mandag 20.04.2026. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Fyllingsdalen kirke.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

25.03.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 er utarbeidet av styret og er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonoraret for 2025 forslås økt med 5 %, med en økning som gjør at alle 8 styremedlemmer får en økning i styrehonoraret.

5. Valg

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder, Tom B Hansen
Styremedlem, Janne Kristin Hamre
Varamedlem, Stein-Rune Alvheim
Varamedlem, Chris Andre Røssland
Varamedlem, Tore G Kleppe

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.
Det tilstrebes å velge styrerepresentanter fra alle de 3 boligfeltene, og en lik kjønnsfordeling blant styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.

Det velges et og et styremedlem ved valget.

Følgende styremedlemmer er på valg:

Styremedlem Janne Kristin Hamre
Styremedlem Tore Magnussen

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Det tilstrebes å velge vararepresentanter fra alle de 3 boligfeltene, og en lik kjønnsfordeling blant styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.

Det velges et og et styremedlem ved valget.

Varamedlem, Stein-Rune Alvheim
Varamedlem, Chris Andre Røssland
Varamedlem, Tore G Kleppe

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Hamrelien borettslag skal velge 2 delegater med varamedlem til Vestbo sin generalforsamling 2. juni 2026.

Forslag til vedtak: Dersom det ikke velges delegater på generalforsamlingen får styret fullmakt til å finne beboere som kan delta som delegater med varamedlem til Vestbo sin generalforsamling.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Hamrelien Borettslag mandag 20.04.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

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

Årsberetning 2025 for Hamrelien Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 møter i 2025.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i 2025 har vært organisering av drift i borettslaget herunder:

- Befaringer og kontraktsinngåelser vedrørende vannlekkasjer i og rundt boliger
- Kontraktsmøter med leverandører for gjennomføring av vedlikeholdsoppdrag
- Arbeid mot leverandører for oppgradering og utskifting av fellesareal i borettslaget, herunder asfaltering, garasjetetting, oppgradering av hageanlegg og trefelling
- Kontraktsmøter med leverandører som leverer tjenester til borettslaget
- Utskifting av kabelanlegg til fiber og skifte av leverandør av internett og kabel-TV
- Kartlegging av rør i borettslaget
- Styret har behandlet en rekke søknader om bygging av boder og tilbygg
- Planlegging og gjennomføring av internkontroll mot radonreduserende tiltak, kontroll og tetting av tak, el- og våtromskontroll, brannvern samt internkontroll av lekeplasser
- Skadedyrkontroll med rotter, mus og skjeggkre
- Organisering av dugnadsarbeid

Styret har behandlet 978 henvendelser og søknader og har betalt 283 faktura til leverandører
I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

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

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Utbedring etter vannlekkasjer i nedgravde rør
- Generelt vedlikehold og oppgradering av borettslagets uteområder
- Utskifting og maling av gjerder
- Feste løse trappeheller
- Trefelling
- Tiltak mot radongass

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Generelt vedlikehold i borettslagets uteareal
- Fornying og utbedring av rør i borettslaget
- Reparasjon av trappeheller i borettslaget
- Utskifting og maling av gjerder
- Arbeid med tetting av garasjer

Det er i løpet av året utført dugnadsarbeid. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

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

Rør- og vannlekkasjer i terrenget utgjør en stor del av utgiftene til vedlikehold og påkostninger. I 2025 er det foretatt mange større og mindre vedlikeholds- og reparasjonsarbeider i forbindelse med rør- og vannlekkasjer.
Flere av boligenes har piper som bør skiftes grunnet alder. Lekkasje som oppstår rundt pipen er beboers ansvar, der beboer må dekke både utbedring og følgeskader.
Radonreduserende tiltak i boliger med for høye radonverdier har fortsatt i 2025.

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:
Den enkelte beboer er ansvarlig for vedlikehold av bygningsmassen i borettslaget, dette gjelder vinduer, dører, rør, kledning og nedløp på eget hus, samt male/beise hus og garasje og vedlikehold av pipe med mer.
Mangelfull vedlikehold i egen bolig, som manglende utskifting av stuevindu og dårlig kledning kan medføre lekkasje i boligen under, dette kan medføre store ekstrakostnader ved lekkasje som må dekkes av den boligen der lekkasjen oppstår.

Det bør skiftes kledning og males enkelte boliger.
Fargevalget er vedtatt på generalforsamling 1983-1984. Farge på hus og gjerder kan ikke fravike fargen som ble bestemt, fargekoder på borettslagets hjemmesider.
Garasjer males i borettslagets brunfarge.

Deler av uteareal er av eldre årgang og bærer preg av slitasje. Styret er av den oppfatning at det totalt sett står bra til med eiendomsmassen.
Bergen kommune har filmet alle rørgater i borettslaget i 2025, og har pålagt borettslaget å utbedre og fornye rør der det er påvist skader. Styret har i 2025 innhentet tilbud fra ulike leverandører for utbedring av rør i 2026.

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

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

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

Internkontroll / HMS

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

- I løpet av 2025 er lekeplassene kontrollert og utbedret.
- Det er foretatt utsetting og kontroll for skadedyrbekjempelse.
- Løse heller i trappene er festet og det er skiftet gjerder flere steder.
- Det har vært gjennomført radongassmålinger i boliger.

- Kontroll av tak og av takgjennomføringer har redusert utgiftene til taklekkasjer.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.
Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.
Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

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

Det er siste år registrert 1 skadesak som skyldes vannlekkasje.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 07.05.2025 bestått av:

Styreleder, Tom Beev Hansen
Styremedlem, Gunvor Roti Dal
Styremedlem, Ronnie Rio Jakobsen
Styremedlem, Tore Magnussen
Styremedlem, Janne Kristin Hamre
Varamedlem, Tore G. Kleppe
Varamedlem, Chris Andre Røssland
Varamedlem, Stein Rune Alvheim

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder, Tom Beev Hansen
Styremedlem, Tore Magnussen
Styremedlem, Janne Kristin Hamre
Varamedlem, Tore G. Kleppe
Varamedlem, Chris Andre Røssland
Varamedlem, Stein Rune Alvheim

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2026

44 Hamrelien Borettslag RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		6 656 645	6 762 300	6 452 700	6 678 900
Andre inntekter	7	1 171 115	1 970 707	1 283 040	1 333 760
SUM INNTEKTER		**7 827 760**	**8 733 007**	**7 735 740**	**8 012 660**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	76 007	139 928	165 600	112 000
Styrehonorar	8	353 494	303 297	303 297	353 494
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	64 662	66 836	66 453	65 635
Avskrivninger	2	34 553	34 553	34 533	25 915
Forretningsførsel		259 020	245 136	259 015	268 831
Kontingent BBL		47 100	47 100	47 100	47 100
Andre honorarer		24 459	25 876	19 625	24 620
Revisjon		11 750	11 750	12 250	11 750
Forsikringspremier		505 630	401 877	482 000	556 200
Energikostnader		362 645	363 504	350 000	350 000
Kommunale avgifter		2 880 635	2 644 793	2 858 259	3 024 667
Andre driftskostnader	9	1 685 488	1 706 075	1 865 409	1 778 400
Vedlikehold	10	1 766 248	1 802 001	1 400 000	880 000
SUM KOSTNADER		**8 071 690**	**7 792 724**	**7 863 541**	**7 498 612**
DRIFTSRESULTAT		**-243 930**	**940 283**	**-127 801**	**514 048**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		52 555	67 731	0	0
Finanskostnader		15 769	75 639	28 465	0
NETTO FINANSPOSTER		**36 786**	**-7 908**	**-28 465**	**0**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**-207 144**	**932 375**	**-156 266**	**514 048**
Overføringer og disponeringer		**-207 144**	**932 375**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	26 110 308	26 144 861
Andre driftsmidler	2	1 927 850	1 927 850
Sum anleggsmidler		**28 038 158**	**28 072 710**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		168 276	221 050
Restanser felleskostnader		61 065	2
Vestbo i mellomregning		3 772	3 828 409
Andre fordringer		333 384	714 962
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		3 247 924	0
Sum omløpsmidler		**3 814 421**	**4 764 422**
SUM EIENDELER		**31 852 579**	**32 837 133**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	15 700	15 700
Sum innskutt egenkapital		**15 700**	**15 700**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	22 145 445	22 352 589
Sum opptjent egenkapital		**22 145 445**	**22 352 589**
Sum egenkapital	**4**	**22 161 145**	**22 368 289**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	0	775 435
Borettsinnskudd	6	8 383 800	8 383 800
Garasje innskudd	6	367 800	367 800
Sum langsiktig gjeld:		**8 751 600**	**9 527 035**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		63 664	0
Leverandørgjeld		850 280	904 345
Skyldig off. myndigheter		14 752	16 919
Annen kortsiktig gjeld		11 138	20 545
Sum kortsiktig gjeld		**939 834**	**941 809**
Sum gjeld:		**9 691 434**	**10 468 844**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**31 852 579**	**32 837 133**

Sted:_____, dato:_____

Tom Beev Hansen
Styreleder

Janne Kristin Hamre
Styremedlem

Tore Magnussen
Styremedlem

Gunvor Roti Dal
Styremedlem

Ronnie Rio Jakobsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**3 822 613**	**3 585 557**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-207 144	932 375
Tilbakeføring av avskrivning	34 553	34 553
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-775 435	-729 872
B. Årets endring i disponible midler	**-948 026**	**237 056**
C. Disponible midler	**2 874 587**	**3 822 613**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	3 772	3 828 409
Kortsiktige fordringer	562 725	936 013
Kontanter og bankinnskudd	3 247 924	0
Omløpsmidler	**3 814 421**	**4 764 422**
Kortsiktig gjeld	**-939 834**	**-941 809**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**2 874 587**	**3 822 613**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Ladeanlegg, renovasjonsløsr	Ladeanlegg, renovasjonsløsn	Ladeanlegg	Ny lekeplass	Byggningsmessi Anlegg	Byggningsmessi Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	837 455	521 000	569 395	172 764	24 263 500	1 820 893
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	837 455	521 000	569 395	172 764	24 263 500	1 820 893
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	146 849	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	837 455	521 000	569 395	25 915	24 263 500	1 820 893
Årets avskrivninger :	0	0	0	34 553	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2019	2020	2021	1971	1996
Antatt levetid i år :				5		

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2025
1100 Bygningsmessige anlegg	26 084 393
1101 Rehabilitering/påkostning	25 915
Sum	**26 110 308**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	15 700	0	15 700
Annen egenkapital	22 352 589	-207 144	22 145 445
Sum egenkapital 31.12.	**22 368 289**	**-207 144**	**22 161 145**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Eiendomskreditt, filial av Stadshypotek AB**	**Handelsbanken Eiendomskreditt, filial av Stadshypotek AB**
Lånenummer:	**95227225786**	**95227225778**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020
Rentesats:	5.95 %	5.95 %
Beregnet innfridd:	14.05.2025	14.05.2025
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	3 100 000
Lånesaldo 01.01:	107 697	667 738
Avdrag i perioden:	107 697	667 738
Lånesaldo 31.12:	**0**	**0**

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2230 Andre pantelån	0	775 435
2250 Borettsinnskudd	8 383 800	8 383 800
2253 Innskudd garasjer	367 800	367 800
Sum	**8 751 600**	**9 527 035**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	772 440	772 440
3620 Innkreving strøm	338 075	458 254
3685 Diverse inntekter fri	60 600	740 013
Sum	**1 171 115**	**1 970 707**

Konto 3620: Lading elbil.
Konto 3685: Feieavgift via leieblanketten fra beboerne

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5000 Lønn ansatte	67 120	124 020
5020 Feriepenger	8 887	15 908
5330 Styrehonorar	353 494	303 297
5400 Arbeidsgiveravgift	63 409	64 592
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	1 253	2 243
Sum	**494 163**	**510 061**

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

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	19 000	2 400
6391 Alarm og brannvern	13 737	120 164
6395 Sommer- og vinterkostnader	65 327	56 331
6500 Verktøy	5 283	0
6551 Datautstyr (hardware)	14 770	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	398 823	339 837
6790 Vakthold	69 019	50 453
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	110 661	115 020
6900 Elektronisk kommunikasjon	21 981	28 697
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	945 843	918 609
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	500
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	7 675	8 475
7720 Generalforsamling	11 326	3 781
7781 Bomiljø	2 044	61 809
Sum	**1 685 488**	**1 706 075**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	320 460	285 338
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	1 154 930	1 023 735
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	287 139
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	10 991
6640 Periodisk vedlikehold	0	10 536
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	216 858	184 261
6695 Forsikringsskadesaker	74 000	0
Sum	**1 766 248**	**1 802 001**

Resultat og balanse med noter for Hamrelien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hamrelien Borettslag

Styreleder	Tom Beev Hansen (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Gunvor Roti Dal (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Ronnie Rio Jakobsen (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Janne Kristin Hamre (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Tore Magnussen (sign.)	09.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Hamrelien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hamrelien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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.

Penneo Dokumentnøkkel: 335ZX-DBF2C-17OIH-UCZTK-KRVOY-VP5TY

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 18. mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 335ZX-DBF2C-17OIH-UCZTK-KRVOY-VP5TY

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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."

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-18 22:07:04 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 335ZX-DBF2C-17OIH-UCZTK-KRVOY-VP5TY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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



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

Innkalling til
Generalforsamling
Hamrelien Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Hamrelien Borettslag

Andelseierne i Hamrelien Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling onsdag 07.05.2025. kl. 18:30. Møtet vil bli holdt i Fyllingsdalen kirke.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

- 7.1 Skifte av farge på boliger
- 7.2 Forbud om lading og oppbevaring av el sparkesykler i garasjer
- 7.3 Skifte signalanlegg for TV og internett til fiber
- 7.4 Valg av leverandør for internett og kabel-TV
- 7.5 Bygging av car-porter på parkeringsplasser i bakken

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

03.03.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 er utarbeidet av styret og er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonoraret for 2024 forslås økt med 5 %, med en økning som gjør at alle 8 styremedlemmer får en økning i styrehonoraret.

5. Valg

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem, Gunvor Roti Dal
Styremedlem, Ronnie Rio Jakobsen
Varamedlem, Åshild Sønsteby
Varamedlem, Chris Andre Røssland
Varamedlem, Tore G Kleppe

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Styremedlem, Gunvor Roti Dal
Styremedlem, Ronnie Rio Jakobsen

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Varamedlem, Åshild Sønsteby
Varamedlem, Chris Andre Røssland
Varamedlem, Tore G Kleppe

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende :

"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Hamrelien borettslag skal velge 2 delegater med varamedlem.

Forslag til vedtak: Dersom det ikke velges delegater på generalforsamlingen får styret fullmakt til å finne beboere som kan delta som delegater med varamedlem til Vestbo sin generalforsamling.

7. Saker

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

7.1 Skifte av farge på boliger

Forslag fra Sikthaugen Terrasse 109.
Foreslår at terrassehusene males i en brunsvart farge. Dette vil passe bedre inn i terrenget. Beboerne kan få en frist på inntil 3 til 5 år for å få dette gjort.
Styret kan få en avtale med et malerfirma og gi dem som ikke kan/vil male selv et tilbud.

Forslag til vedtak:

1. Boligene i borettslaget skal males i en brunsvart farge, beboere skal male boligene innen 3-5 år. Styret skal finne et malerfirma som kan gi et tilbud om å male boligen til dem som ikke vil gjøre det selv
2. Boligene i borettslaget males ikke i en annen farge.

Styrets innstilling: I 1983-1984 ble alle hus malt etter fargeforslag fra interiørarkitekt Grete Smedal.
Hun fikk en stor internasjonal pris for dette arbeidet.

Styret mener at fargene til Hamrelien er moderne, og ser at oppussing av andre borettslag i Fyllingsdalen har fasader med deler av de samme fargene som er på boligene i Hamrelien borettslag.

Styret anbefaler ikke å male boligene i en brunsvart farge.

7.2 Forbud om lading og oppbevaring av el sparkesykler i garasjer

Forlag fra Sikthaugen Terrasse 60.
Forslag om forbud for lading og oppbevaring av el sparkesykler i garasjer grunnet brannfare.

Forslag til vedtak:

1. Styret inkluderer et nytt punkt i husordensregler der det beskrives at det er forbud mot lading og oppbevaring av el sparkesykler i garasjer grunnet brannfare.
2. Det blir ikke forbud mot å lade og oppbevare el sparkesykler i garasjer.

Styrets innstilling: Styret har sjekket anbefalinger fra brannvesenet for oppbevaring og lading av el sparkesykler i garasjer.
Anbefalinger er at:

- Batteri som må tas med inn i bygget for lading (inkl. sparkesykler hvor batteri er fastmontert) skal lading primært foregå i ventilerte rom som ligger tilknyttet fasaden.
- Rommet bør ha brannalarm og automatisk slokkeanlegg, og ha et stabilt innemiljø (frostsikkert).
- Objektsikring med lokalt/mobilt slokkeanlegg er et godt alternativ.
- Det skal kun lades på ubrennbart underlag, under jevnlig oppsyn og på dagtid.
- Bruk original batterilader direkte i stikkontakt.
- Skjøteledning eller sammenkoblinger skal ikke benyttes.
- Lader og batteri skal ikke tildekkes under lading.

Styret anbefaler at det tilføres et punkt på husordensregler om forbud mot lading og oppbevaring av el-sparkesykler i garasjer.

7.3 Skifte signalanlegg for TV og internett til fiber

Internett og kabel-TV leveres i dag på kobberledninger fra forsterkere i veien og inn i boligene. Det er et stadig større behov for hurtig internett inn i boligene, bruk av

internett til hjemmekontor og flere digitale flater i boligen som benytter internett.

Oppgradering av ledningsnettet til borettslaget må utføres flere steder, der slitasje og skader gjør at signaler blir dårlige. Oppgradering av eksisterende ledningsnett må vurderes i forhold til å skifte ut kobberledninger til fiber, noe som gir raskere og mer stabile signaler inn i boligene.

En eventuell skifte fra kobber til fiber, medfører at alle kablene trekkes på nytt fra veien og inn i boligene, det må i tillegg kobles opp et strømpunkt der fiberledningen kommer inn i boligen.

Dagens avtale med internett og kabel-TV har vart i 5 år, og går ut i år. Dersom det skal skiftes til fiber kan det gjøres sammen med inngåelse av ny avtale på 7 år for begge leverandører.

Vi har satt opp en sammenligning av kobberledning og fiberledning.

Fordeler

- Bedre stabilt internett
- Dagens kabler blir oppgrader (ikke oppgradert siden 2008). Dagens kabler er gamle og må fornyes på et tidspunkt, neste mulighet om 7 år.
- Gjør det mulig å øke kapasitet i nettet
- Bygget for fremtidige digitale endringer

Ulemper

- Må sette opp stikkontakt ved inntak som gir økt kostnad
- Må ha ny kabeltrekking inne i boligen frem til tuner, som må betales av den enkelte beboer

Kostnader for trekking av ny kabel fra veien og inn i boligen inngår i ny avtale uansett hvilke leverandør som velges.
Borettslaget må bekoste oppsett av nytt strømpunkt i boliger som ikke har stikkontakt der fiber kommer inn i boligen.

Den enkelte beboer må betale for strekking av ny internetkabel i boligen, dersom tuner er plassert et annet sted enn fiberinntaket.
Styret kan administrere strekking av ny fiberkabel i boligen.

Forslag til vedtak:

1. Styret starter arbeid med utskifting av kabler til fiber for levering av signaler til internett og kabel-TV.
2. Eksisterende kabler til internett og Kabel-TV beholdes og skiftes ikke ut.

Styrets innstilling: Styret mener kobberledningen er modne for utskifting i løpet av de neste 7 årene, selv om de virker godt i dag.
Ved inngåelse av ny 7-årsavtale vil deler av de nye kablene bli dekket av avtalen. Beboere som har tuner et annet sted enn inntaket må dekke ny kabel i boligen selv.

Styret anbefaler at det trekkes nye fiberkabler i boligene.

7.4 Valg av leverandør for internett og kabel-TV

Merk, dersom det er valgt å beholde kobberledninger og ikke skifte til fiber, faller denne saken. Det er kun Telenor som leverer internett og kabel-TV på kobberledning.

Styret har vært i kontakt med flere leverandører for å levere internett og Kabel-TV til borettslaget. Borettslaget eier spredenett fra vei og ned til det enkelte bolig, og har sett på leverandører som kan levere internett og Kabel-TV til borettslaget.

Telia og Telenor er valgt ut da de kan levere både internett og Kabel-TV på borettslaget sitt nett.

Styret har satt sammen en sammenligning av de to ulike leverandørene av internett og Kabel-TV slik at den enkelte kan gjøre seg opp en mening.

Sammenligning Telenor og Telia.

Internett	**Telenor**	**Telia**
Internett inn i boligen	Ja √	Ja √
Trådløst nett i boligen	Ja √	Ja √
Beholde eksisterende kobberkabel	Ja √	Nei X
Skifte til nytt utstyr	Nei X	Ja √
Hastighet på avtale (Mbit)	100	100
Mulig å øke hastighet (Mbit)	1000	1000
Pris standard hastighet	Kr 499	Kr 459 (3 år fastpris)

Kabel-TV	**Telenor**	**Telia**
Kabel-TV med dekoder	Ja √	Ja √
Endring av oppsett og kanalvalg	Nei X	Ja √
TV via trådløst nett	Ja √	Ja √
kanaler Inkludert i pakken	12+120	25-50
Ny dekoder	Nei X	Ja √
Eksempler Streaming poeng		
• Nettflix	100	50
• TV2 play	35	Inkludert
• Viaplay Sport	30	20
• Viaplay	90	45
• Max	60	20

Forslag til vedtak:

1. Styret inngår en 7 års avtale med Telia for levering av internett og kabel-TV.
2. Styret forlenger avtalen med Telenor for levering av internett og kabel-TV.

Styrets innstilling: Styret mener det er lite forskjell på de to leverandørene av internett og kabel-TV.
Kundeservice er lik for begge leverandørene med mulighet for at beboere kan ta kontakt ved problemer.

Begge leverandører vil trekke fiber fra veien og inn i boligen mot en bindingstid på 7 år.

Ved valg av Telenor vil det ikke skiftes utstyr eller være forandring i program og oppsett.
Telia vil skifte ut tuner og trådløs sender, Telenor vil ikke skifte ut det eksisterende utstyret som står i boligen.
Telia tilbyr hjelp til installasjon og opplæring for beboere som ønsker dette.

Styret anbefaler skifte av internett og kabel-TV leverandør til Telia.

7.5 Bygging av car-porter på parkeringsplasser i bakken

Forslag fra Sikthaugen Terrasse 136.

Kan borettslaget undersøke muligheter for å bygge car-porter i bakken ned til Sikthaugen Terrasse 95-136.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen ber styret om å starte opp arbeid med søknad til Bergen kommunen og innhente pris for bygging av carporter i bakken ned mot Sikthaugen Terrasse 95-136.
2. Styret skal ikke starte opp arbeid ifm car-porter på parkeringsplasser i bakken

Styrets innstilling: Det er 18 parkeringsplasser i bakken, 2 er gjesteparkering, 4 er ladeplasser for el-bil og 3 er delvis på kommunal vei.
Bygging av carporter må søkes til kommunen, og det må innhentes pristilbud etter det er avklart hvor mange carporter som kan bygges.
Det må avklares om finansiering skal gjøres av borettslaget eller av beboere som disponerer parkeringsplassen i dag, og om parkeringsplassene må selges fra borettslaget til den enkelte beboer.

Styret ønsker at generalforsamlingen tar stilling til dette før vi iverksetter søknad til kommunen. Vi foreslår at generalforsamlingen stemmer over om styret skal starte søknadsbehandling til Bergen kommune og innhente prisorespørsler:

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Hamrelien Borettslag onsdag 07.05.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

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

Årsberetning 2024 for Hamrelien Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 møter i 2024.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i 2024 har vært organisering av drift i borettslaget herunder:

- Befaringer og kontraktsinngåelser vedrørende vannlekkasjer i og rundt boliger
- Kontraktsmøter med leverandører for gjennomføring av vedlikeholdsoppdrag
- Arbeid mot leverandører for oppgradering og utskifting av fellesareal i borettslaget, herunder asfaltering, garasjetetting, oppgradering av hageanlegg og trefelling
- Kontraktsmøter med leverandører som leverer tjenester til borettslaget innen internett og kabel-TV, vakthold og renovasjon
- Styret har behandlet en rekke søknader om bygging av boder og tilbygg
- Planlegging og gjennomføring av internkontroll mot radonreduserende tiltak, kontroll og tetting av tak, el- og våtromskontroll samt internkontroll av lekeplasser
- Skadedyrkontroll med rotter, mus og skjeggkre
- Organisering av dugnadsarbeid
- Styret har behandlet 996 henvendelser og søknader og har betalt 287 faktura til leverandører

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

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

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Utbedring etter vannlekkasjer i nedgravde rør
  Oppgradering av grusveier, lekeplass og ballbinge
- Generelt vedlikehold og oppgradering av borettslagets uteområder
- Utskifting og maling av gjerder
- Feste løse trappeheller
- Trefelling
- Tiltak mot radongass

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Generelt vedlikehold i borettslagets uteareal

- Fortsette kartlegging og utskifting eller reparasjon av rør, stoppekraner ogreduksjonsventiler i borettslaget
- Reparasjon av trappeheller i borettslaget
- Utskifting og maling av gjerder
- Utbedring av bygningsmasse ifm radongass
- Arbeid med tetting av garasjer
- Trefelling
- Oppgradere nedre lekeplass

Det er i løpet av året utført 620 timer dugnadsarbeid, som er 8 timer mer enn 2023. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

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

Rør- og vannlekkasjer i terrenget utgjør en stor del av utgiftene til vedlikehold og påkostninger. I 2024 er det foretatt mange større og mindre vedlikeholds- og reparasjonsarbeider i forbindelse med rør- og vannlekkasjer.
Flere av boligenes har piper som bør skiftes grunnet alder. Dette er den enkelte beboer sitt ansvar det styret kan tilrettelegge for felles kontroller av piper i boligene.
Radonreduserende tiltak i boliger med for høye radonverdier har fortsatt i 2024.

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:
Den enkelte beboer er ansvarlig for vedlikehold av bygningsmassen i borettslaget, dette gjelder vinduer, dører, rør, kledning og nedløp på eget hus, samt male/beise hus og garasje og vedlikehold av pipe med mer.
Mangelfull vedlikehold i egen bolig, som manglende utskifting av stuevindu og dårlig kledning kan medføre lekkasje i boligen under, dette kan medføre store ekstrakostnader ved lekkasje som må dekkes av den boligen der lekkasjen oppstår.

Det bør skiftes kledning og males enkelte boliger.
Fargevalget er vedtatt på generalforsamling 1983-1984. Farge på hus og gjerder kan ikke fravike fargen som ble bestemt, fargekoder på borettslagets hjemmesider.
Garasjer males i borettslagets brunfarge.

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

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

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

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

Internkontroll / HMS

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

I løpet av 2024 er lekeplassene kontrollert og utbedret.
Det er foretatt utsetting og kontroll for skadedyrbekjempelse.
Løse heller i trappene er festet og det er skiftet gjerder flere steder.

Det har vært gjennomført radongassmålinger i boliger.
Kontroll av tak og av takgjennomføringer har redusert utgiftene til taklekkasjer.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.
Borettslagets revisor er Ernst & Young
Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.
Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

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

Det er siste år registrert 2 skadesaker, som skyldes vannlekkasje og knust glass.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 14.05.2024 bestått av:

Styreleder, Tom Beev Hansen
Styremedlem, Gunvor Roti Dal
Styremedlem, Ronnie Rio Jakobsen
Styremedlem, Tore Magnussen
Styremedlem, Janne Kristin Hamre
Varamedlem, Tore G. Kleppe
Varamedlem, Åshild Sønsteby
Varamedlem, Chris Andre Røssland

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem, Gunvor Roti Dal
Styremedlem, Ronnie Rio Jakobsen
Varamedlem, Tore G. Kleppe
Varamedlem, Åshild Sønsteby
Varamedlem, Chris Andre Røssland

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.03.2025

44 Hamrelien Borettslag RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		6 762 300	6 762 300	6 762 300	6 452 700
Andre inntekter	7	1 970 707	1 912 223	1 712 453	1 283 040
SUM INNTEKTER		**8 733 007**	**8 674 523**	**8 474 753**	**7 735 740**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	139 928	143 019	188 000	165 600
Styrehonorar	8	303 297	288 855	288 855	303 297
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	66 836	63 993	67 237	66 453
Avskrivninger	2	34 553	34 553	34 533	34 533
Forretningsførsel		245 136	234 324	245 132	259 015
Kontingent BBL		47 100	47 100	47 100	47 100
Andre honorarer		25 876	0	19 625	19 625
Revisjon		11 750	11 250	11 750	12 250
Forsikringspremier		401 877	359 968	380 000	482 000
Energikostnader		363 504	359 728	310 000	350 000
Kommunale avgifter		2 644 793	2 513 020	2 817 984	2 858 259
Andre driftskostnader	9	1 706 075	1 340 059	1 364 366	1 865 409
Vedlikehold	10	1 802 001	1 014 852	928 000	1 400 000
SUM KOSTNADER		**7 792 724**	**6 410 720**	**6 702 582**	**7 863 541**
DRIFTSRESULTAT		**940 283**	**2 263 803**	**1 772 171**	**-127 801**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		67 731	37 014	0	0
Finanskostnader		75 639	97 159	75 040	28 465
NETTO FINANSPOSTER		**-7 908**	**-60 145**	**-75 040**	**-28 465**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**932 375**	**2 203 658**	**1 697 131**	**-156 266**
Overføringer og disponeringer		**932 375**	**2 203 658**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	26 144 861	26 179 413
Andre driftsmidler	2	1 927 850	1 927 850
Sum anleggsmidler		**28 072 710**	**28 107 263**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		221 050	2 203
Restanser felleskostnader		2	0
Vestbo i mellomregning		3 828 409	3 535 669
Andre fordringer		714 962	368 791
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**4 764 422**	**3 906 663**
SUM EIENDELER		**32 837 133**	**32 013 927**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	15 700	15 700
Sum innskutt egenkapital		**15 700**	**15 700**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	22 352 589	21 420 213
Sum opptjent egenkapital		**22 352 589**	**21 420 213**
Sum egenkapital	**4**	**22 368 289**	**21 435 913**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	775 435	1 505 307
Borettsinnskudd	6	8 383 800	8 383 800
Garasje innskudd	6	367 800	367 800
Sum langsiktig gjeld:		**9 527 035**	**10 256 907**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		904 345	297 278
Skyldig off. myndigheter		16 919	5 237
Annen kortsiktig gjeld		20 545	18 591
Sum kortsiktig gjeld		**941 809**	**321 106**
Sum gjeld:		**10 468 844**	**10 578 013**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 837 133**	**32 013 927**

Sted:_____, dato:_____

Tom Beev Hansen Styreleder	Janne Kristin Hamre Styremedlem	Tore Magnussen Styremedlem
Gunvor Roti Dal Styremedlem	Ronnie Rio Jakobsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**3 585 557**	**2 047 280**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	932 375	2 203 658
Tilbakeføring av avskrivning	34 553	34 553
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-729 872	-699 934
B. Årets endring i disponible midler	**237 056**	**1 538 277**
C. Disponible midler	**3 822 613**	**3 585 557**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	3 828 409	3 535 669
Kortsiktige fordringer	936 013	370 994
Omløpsmidler	**4 764 422**	**3 906 663**
Kortsiktig gjeld	**-941 809**	**-321 106**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**3 822 613**	**3 585 557**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Ladeanlegg, renovasjonsløsr	Ladeanlegg, renovasjonsløsn	Ladeanlegg	Ny lekeplass	Byggningsmessi Anlegg	Byggningsmessi Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	837 455	521 000	569 395	172 764	24 263 500	1 820 893
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	837 455	521 000	569 395	172 764	24 263 500	1 820 893
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	112 296	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	837 455	521 000	569 395	60 468	24 263 500	1 820 893
Årets avskrivninger :	0	0	0	34 553	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2019	2020	2021	1971	1996
Antatt levetid i år :				5		

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	26 084 393
1101 Rehabilitering/påkostning	60 468
Sum	**26 144 861**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	15 700	0	15 700
Annen egenkapital	21 420 213	932 375	22 352 589
Sum egenkapital 31.12.	**21 435 913**	**932 375**	**22 368 289**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Eiendomskreditt, filial av Stadshypotek AB	Handelsbanken Eiendomskreditt, filial av Stadshypotek AB
Lånenummer:	**95227225786**	**95227225778**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020
Rentesats:	5.95 %	5.95 %
Beregnet innfridd:	30.12.2025	30.12.2025
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	3 100 000
Lånesaldo 01.01:	209 068	1 296 239
Avdrag i perioden:	101 371	628 501
Lånesaldo 31.12:	**107 697**	**667 738**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	157	4 939	775 423

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	775 435	1 505 307
2250 Borettsinnskudd	8 383 800	8 383 800
2253 Innskudd garasjer	367 800	367 800
Sum	**9 527 035**	**10 256 907**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	772 440	772 440
3620 Innkreving strøm	458 254	394 250
3685 Diverse inntekter fri	740 013	745 533
Sum	**1 970 707**	**1 912 223**

Konto 3620: Lading elbil.
Konto 3685: Feieavgift via leieblanketten fra beboerne og Nedbet. byggelån, ladepunkt og trefelling

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	124 020	113 240
5020 Feriepenger	15 908	14 479
5360 Honorarer	0	15 300
5330 Styrehonorar	303 297	288 855
5400 Arbeidsgiveravgift	64 592	61 952
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	2 243	2 042
Sum	**510 061**	**495 867**

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

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	2 400	15 800
6391 Alarm og brannvern	120 164	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	56 331	87 777
6551 Datautstyr (hardware)	0	34 662
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	339 837	180 770
6790 Vakthold	50 453	77 948
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	115 020	79 470
6900 Elektronisk kommunikasjon	28 697	9 606
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	918 609	837 683
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	500	0
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	8 475	8 468
7720 Generalforsamling	3 781	3 500
7781 Bomiljø	61 809	4 374
Sum	**1 706 075**	**1 340 059**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	285 338	275 952
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	1 023 735	329 612
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	287 139	98 952
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 991	0
6640 Periodisk vedlikehold	10 536	12 178
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	184 261	298 158
Sum	**1 802 001**	**1 014 852**

Resultat og balanse med noter for Hamrelien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Hamrelien Borettslag

Styreleder	Tom Beev Hansen (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Janne Kristin Hamre (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Gunvor Roti Dal (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Tore Magnussen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Ronnie Rio Jakobsen (sign.)	08.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Hamrelien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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.

Penneo Dokumentnøkkel: SUX7U-7XSX6-2OLXW-Q7O39-SBRFZ-19O83

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 10. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SUX7U-7XSX6-2OLXW-Q7O39-S8RFZ-19O83

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-10 21:29:52 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SUX7U-7XSX6-2OLXW-Q7O39-SBRFZ-19O83

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

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

Protokoll fra generalforsamling

Den 7. mai 2025, ble det avholdt ordinær generalforsamling i Hamrelien Borettslag.
Generalforsamlingen ble holdt i Fyllingsdalen kirke

1. **Konstituering**
   1.1. Status fremmøte:
   Fra andelseierne møtte 47 I tillegg ble det fremlagt 11 fullmakter
   Til sammen 58 stemmer.

   1.2. Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent.

   1.3. Møteleder var: Tom Hansen

   1.4. Møtereferent: Tone Gatland Kåppe

   1.5. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Bast. Stormark

   1.6. Som tellekorps ble valgt: Jan-Erik Moltog og Sigve Reiso

2. **Godkjenning av årsberetning fra styret for året 2024**
   Årsberetning for 2024 er utarbeidet av styret og er vedlagt innkallingen.

   Vedtak:
   Årsberetningen ble tatt til etteretning.

3. **Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning**
   Regnskapet for 2024 skal godkjennes og revisors beretning tas til etterretning.

   Vedtak:
   Regnskapet for 2024 ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. **Fastsetting av godtgjørelse til styret**
   Som de siste årene foreslår vi en økning på 5% som fordeles på styrets medlemmer.

   Vedtak:
   Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr 353 493 til fordeling blant styrets medlemmer.

   Dette ble vedtatt med stemmer 58 for og stemmer 0 mot.

5. **Valg**

5.1. Valg av styremedlemmer

Styremedlem velges for en periode på to år om gangen.

Vedtak:

Følgende ble valgt som styremedlemmer:

Ronnie Rio Jakobsen

Gunvor Roti Dal

5.2. Valg av varamedlemmer

Varamedlem velges for en periode på ett år om gangen.

Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlemmer:

Chris André Rossland velges som varamedlem for 1 år

Tore G. Kleppe velges som varamedlem for 1 år

Stein Rune Alvhjem ~~velges~~ som varamedlem for 1 år

6. **Valg av delegater til Vestbo sin generalforsamling 27. mai 2025**

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

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Tom Hansen og Gunvor Roti Dal

7. **Saker**

7.1. Skifte av farge på boliger

Boligene males i en brunsvart farge. Dette vil passe bedre inn i terrenget. Beboerne kan få en frist på inntil 3 til 5 år for å få dette gjort.
Styret kan få en avtale med et malerfirma og gi dem som ikke kan/vil male selv et tilbud.

Vedtak:

Dette ble ~~vedtatt~~ / ikke vedtatt med stemmer 54 ~~for~~ mot og stemmer 4 ~~mot~~ for.

7.2. Forbrud for lading og oppbevaring av sparkesykler i garasjer

Forbud for lading og oppbevaring av el sparkesykler i garasjer grunnet brannfare.

Vedtak:

Dette ble vedtatt / ~~ikke vedtatt~~ med stemmer 45 for og stemmer 8 mot.

7.3. Skifte signalanlegg for TV og internett til fiber

Skifte signalanlegg for TV og internett til fiber.

Vedtak:

Dette ble vedtatt / ~~ikke vedtatt~~ med stemmer 54 for og stemmer 1 mot.

7.4. Skifte fra Telenor til Telia for levering av TV og internett
Styret inngår en 7 års avtale med Telia for levering av internett og kabel-TV.

Vedtak:
Dette ble vedtatt / ~~ikke vedtatt~~ med stemmer 36 for og stemmer 22 mot.

7.5. Bygging av car-porter på parkeringsplasser i bakken
Styret sender søknad til kommune og innhenting av priser for bygging av car-porter på parkeringsplasser i bakken.

Vedtak:
Dette ble ~~vedtatt~~ / ikke vedtatt med stemmer 6 for og stemmer 59 mot.

Møteleder

Andelseier

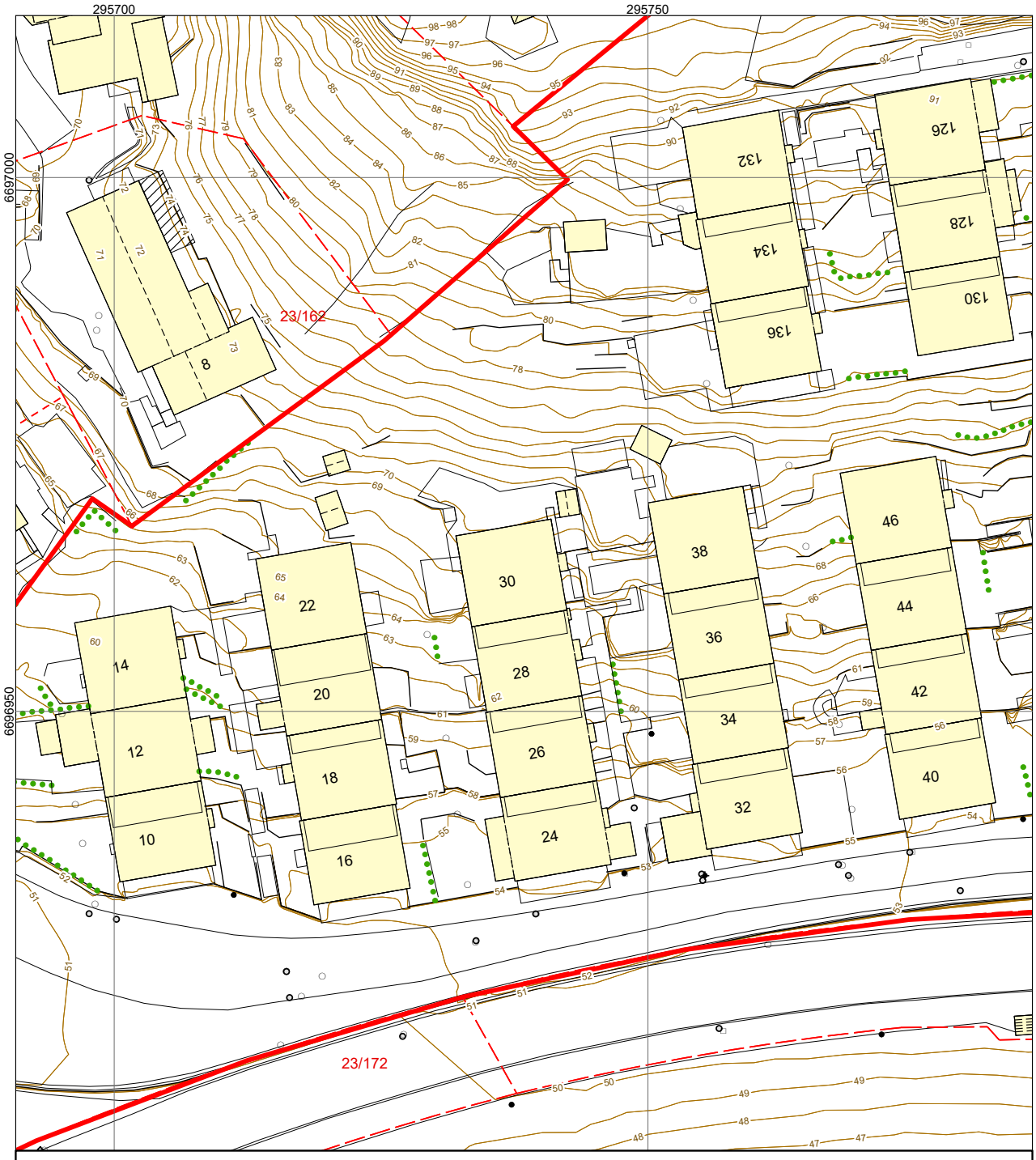
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 25.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/168/0/0
Adresse: Dag Hammarskjölds vei 30

N



Bygning	Mur, frittstående	Stitrapp	Hydrant	Arkeologisk minne
Byggemeldt tiltak	Kraftledning	Høydekurve	Kum	Kulturminne
Kulturminne	Hekk	Innmålt tre	Sluk	
Eiendomsgrense	Sti	Flaggstang	Gatesluk	
Eiendomsgrense - usikker	Traktorveg	Mast	Fastmerker	

BERGEN
KOMMUNE

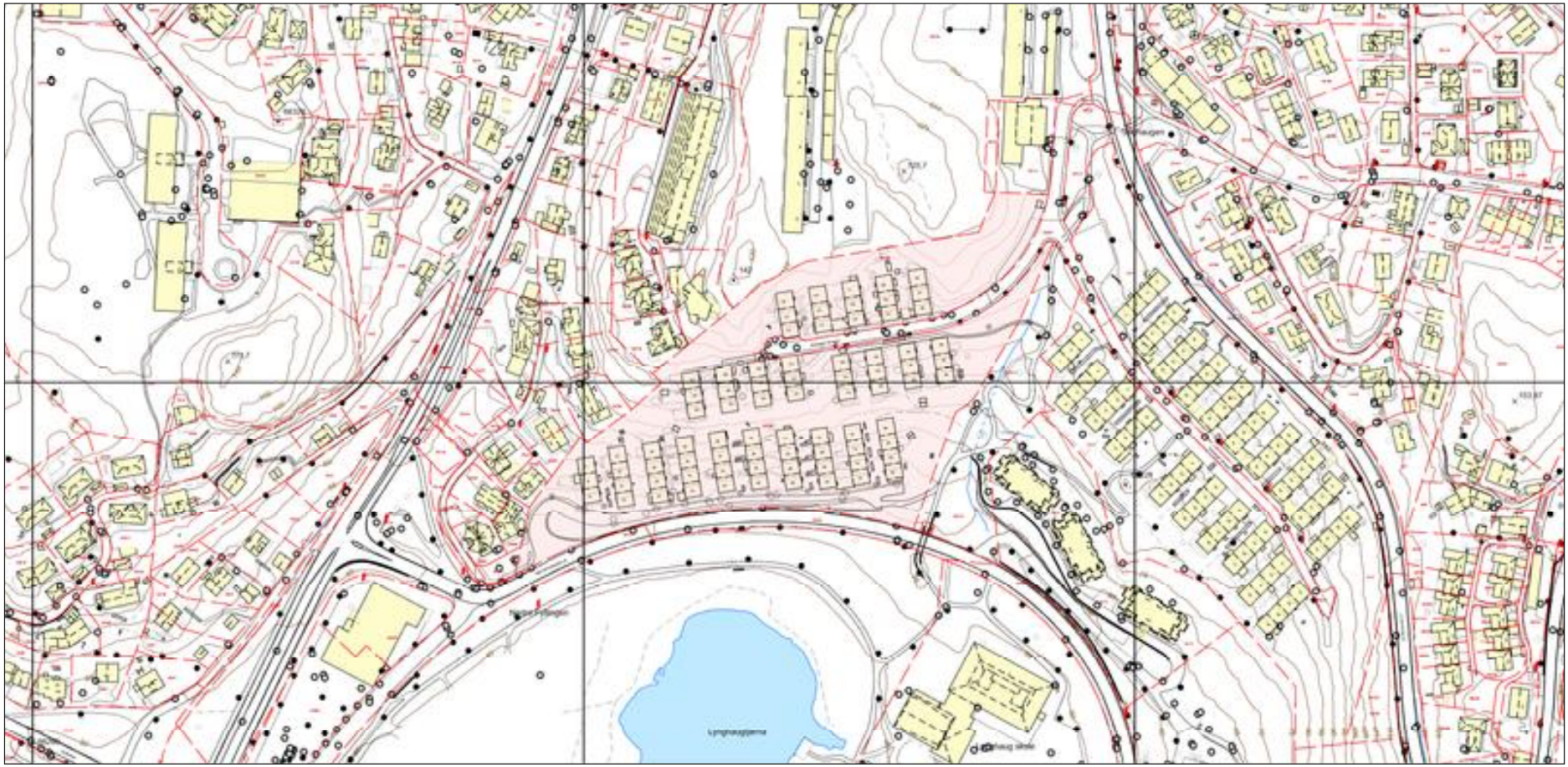
Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4:1:3000
Dato: 24.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/168/0/0
Adresse: Dag Hammarskjölds vei 30, 5144 FYLLINGSDALEN m.fl.

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

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

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:3000
Dato: 04.05.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/168/0/0
Adresse: Dag Hammarskjölds vei 72, 5144 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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 23/168/0/0
Utlistet 05. mai 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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
258965328	Grunneiendom	0	Ja	26 650,9 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
11520000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.07.1967		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
11520001	31	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 149, 294 OG 352, ENDRING	190630911	20.08.1996
11520006	31	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 149/204	190030005	23.03.1990
11520005	31	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII, TOMTEAREAL A OG B		21.06.1968

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	99,9 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,1 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	25,6 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	1,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11430000	30	FYLLINGSDALEN. FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER, FRIAREALER M.V., SKOLETOMTER, KIRKE	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11520800	30	FYLLINGSDALEN. GNR 24 BNR 13, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER, BOLIGFELT VIII	3	200210818
11520601	31	FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 278, J. L. MOWINCKELS VEI, BOFELLESSKAP	3	200111965
63860000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER	3	202220442
62030000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22 MFL., KOLLEKTIVFELT OG SYKKELFRAMFØRING LANGS DEL AV HJALMAR BRANTINGS VEI OG FYLLINGSDALSVEIEN	5	201121008
11340000	30	FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN TJØNNEN - LAUVÅSEN, REGULERINGSENDRING	3	-
18220000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 172, 222 OG 301, DAG HAMMARSKJÖLDS VEI 1	3	200411565
3830000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL GI, GII OG FI	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
23/162	139202937-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	12.01.2026	202516603

Andre opplysninger

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 05. mai 2026

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 er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

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

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

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

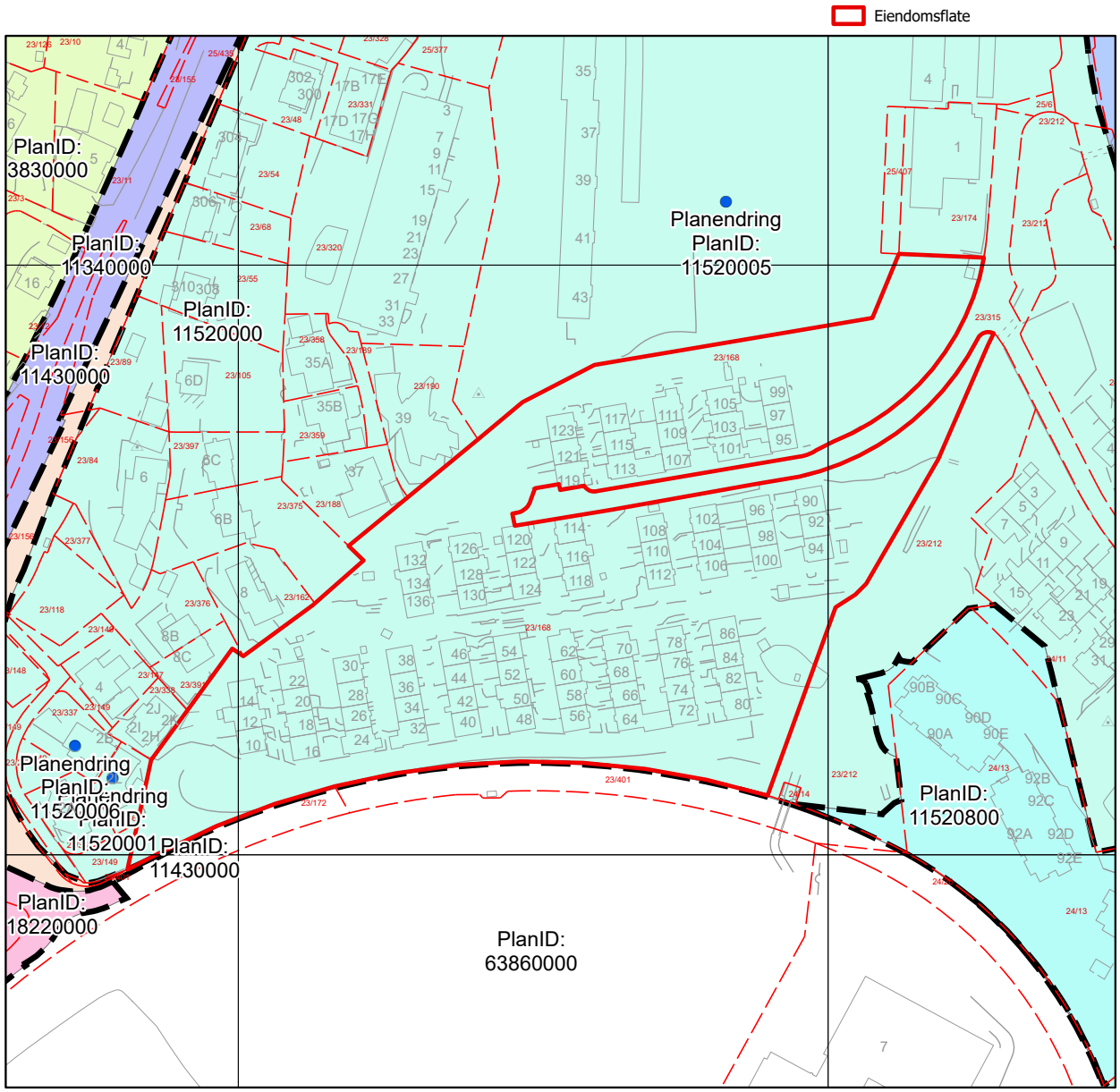
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/168
Dato: 05.05.2026 Adresse: Dag Hammarskjölds vei 72 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:
PlanID(er): 11430000, 11520000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

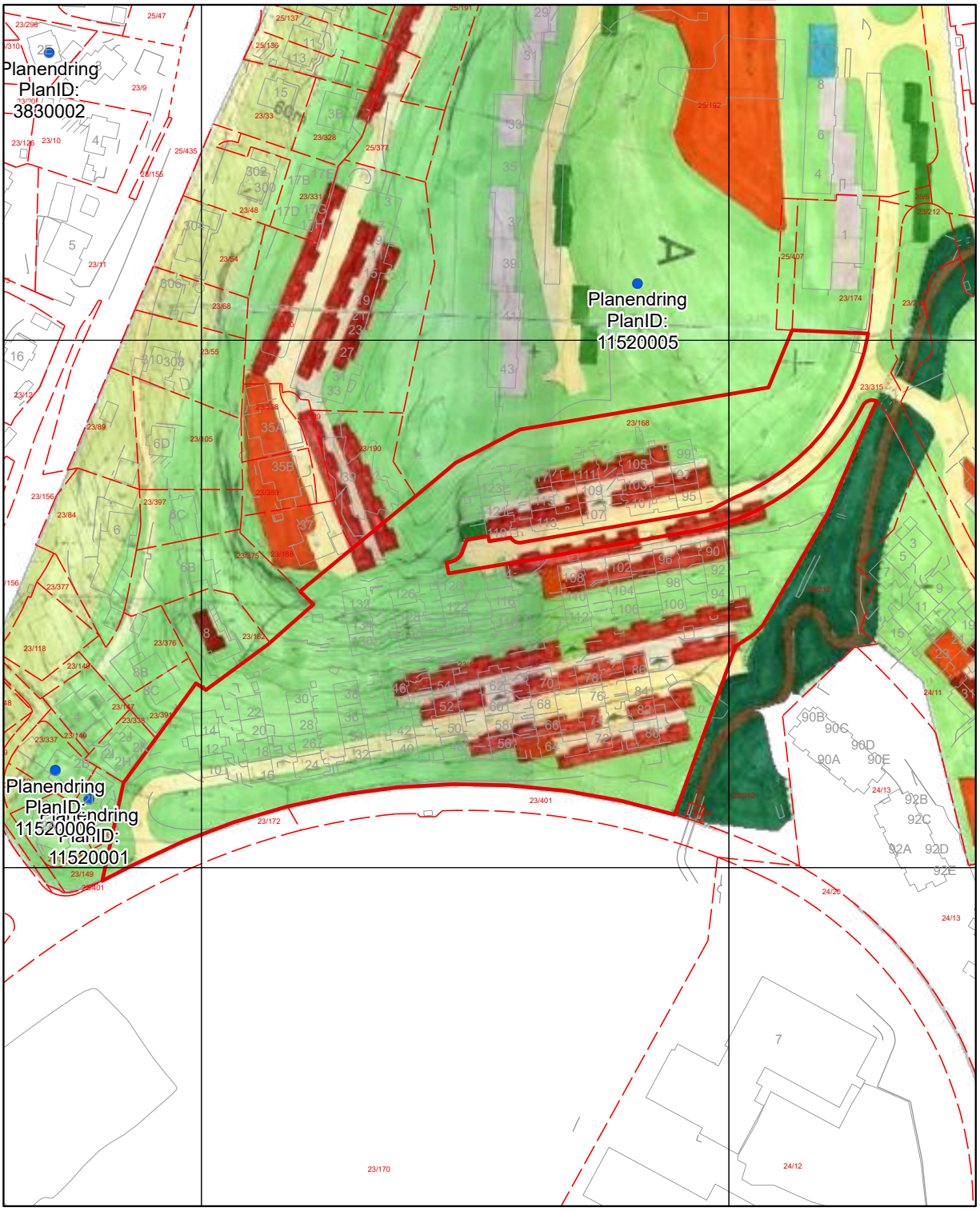
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/168
Dato: 05.05.2026 Adresse: Dag Hammarskjölds vei 72 m.fl.

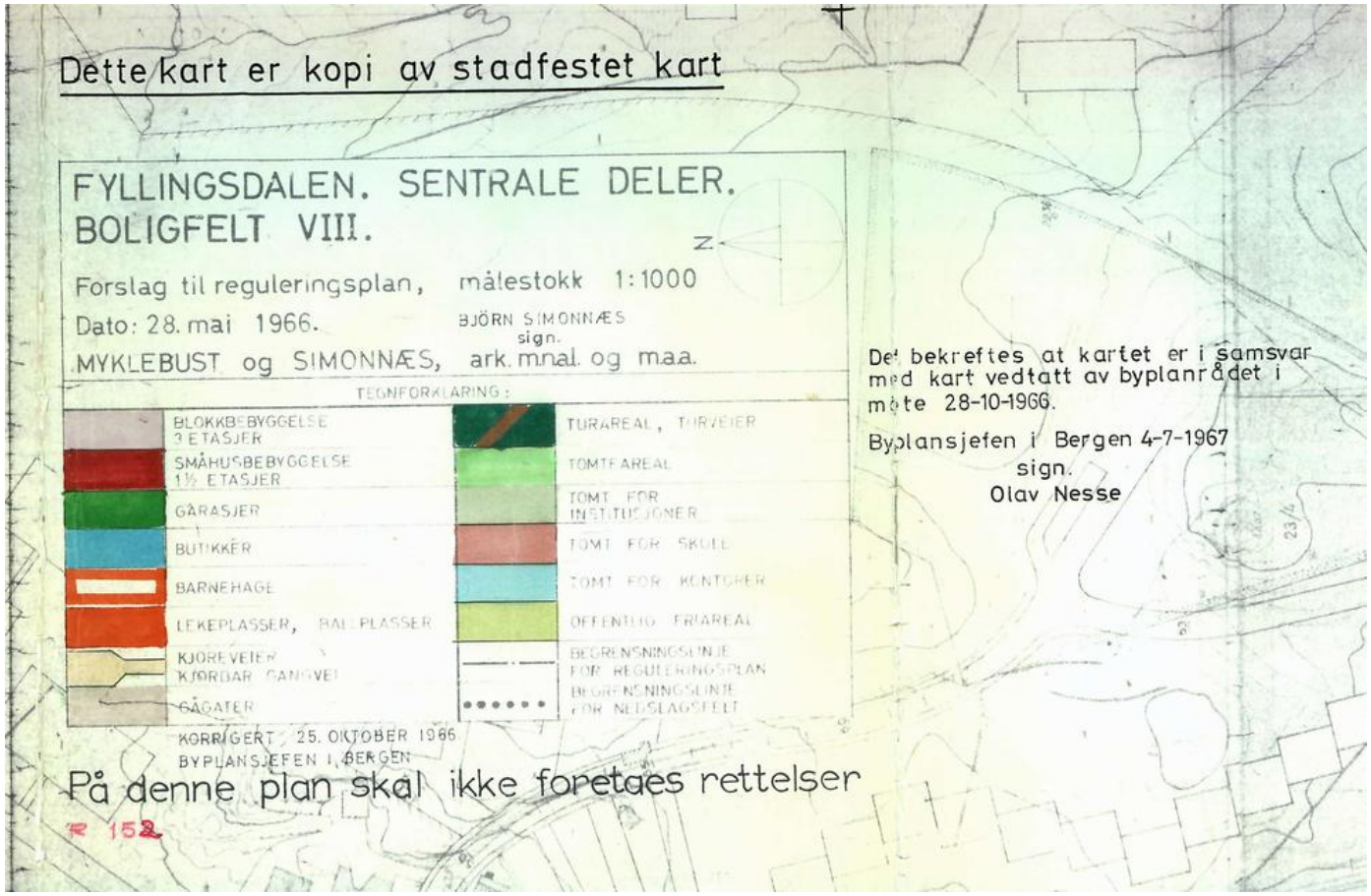
N

PlanID(er): 11430000, 11520000

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

Eiendomsflate




Dette kart er kopi av stadfestet kart
FYLLINGSDALEN. SENTRALE DELER.
BOLIGFELT VIII.
Forslag til reguleringsplan, målestokk 1:1000
Dato: 28. mai 1966.
BJÖRN SIMONNÆS
sign.
MYKLEBUST og SIMONNÆS, ark. mnal. og maa.
TEGNFORKLARING:
BLOKKBEBYGGELSE 3 ETASJER
SMÅHUSBEBYGGELSE 1½ ETASJER
GARASJER
BUTIKKER
BARNEHAGE
LEKEPLASSER, BALLPLASSER
KJØREVEIER
KJØRBAR GANGVEI
GÅGATER
TURAREAL, TURVEIER
TOMTEAREAL
TOMT FOR INSTITUSJONER
TOMT FOR SKULE
TOMT FOR KONTORER
OFFENTLIG FRIAREAL
BEGRENSNINGSLINJE FOR REGULERINGSPLAN
BEGRENSNINGSLINJE FOR NEDSLAGSFELT
KORRIGERT 25. OKTOBER 1966
BYPLANSJEFEN I BERGEN
Det bekreftes at kartet er i samsvar med kart vedtatt av byplanrådet i møte 28-10-1966.
Byplansjefen i Bergen 4-7-1967
sign.
Olav Nesse
På denne plan skal ikke foretaes rettelser
R 152

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

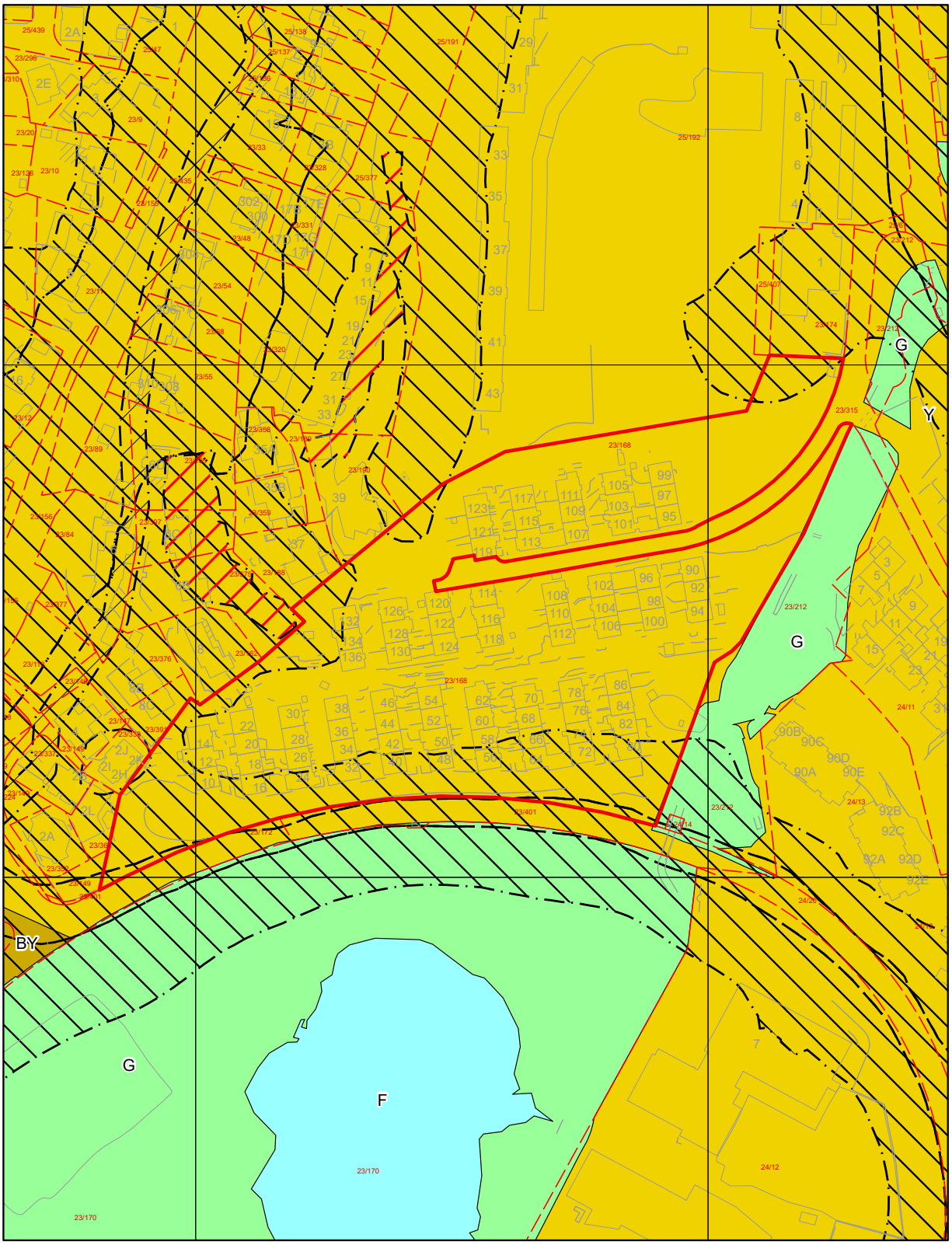
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 05.05.2026

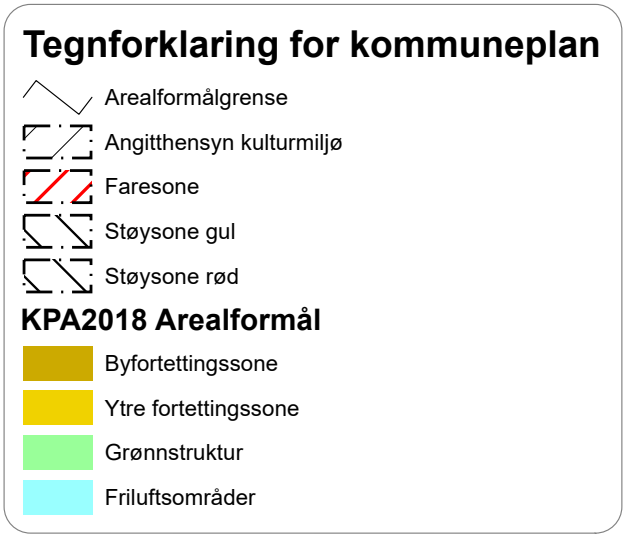
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 23/168
Adresse: Dag Hammarskjölds vei 72 m.fl.

N

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

Eiendomsflate




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn kulturmiljø
Faresone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Byfortettingssone
Ytre fortettingssone
Grønnstruktur
Friluftsområder

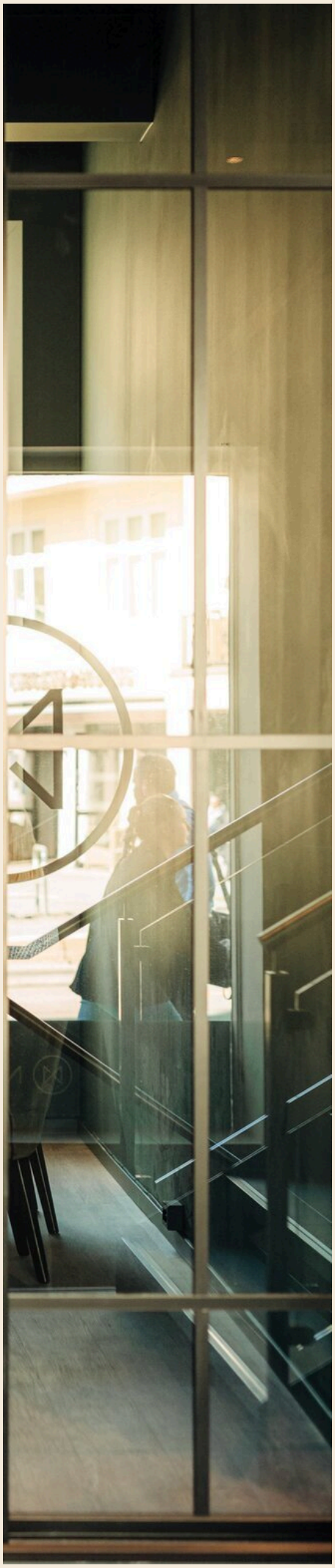
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør 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 Sør, Os, 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 både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.

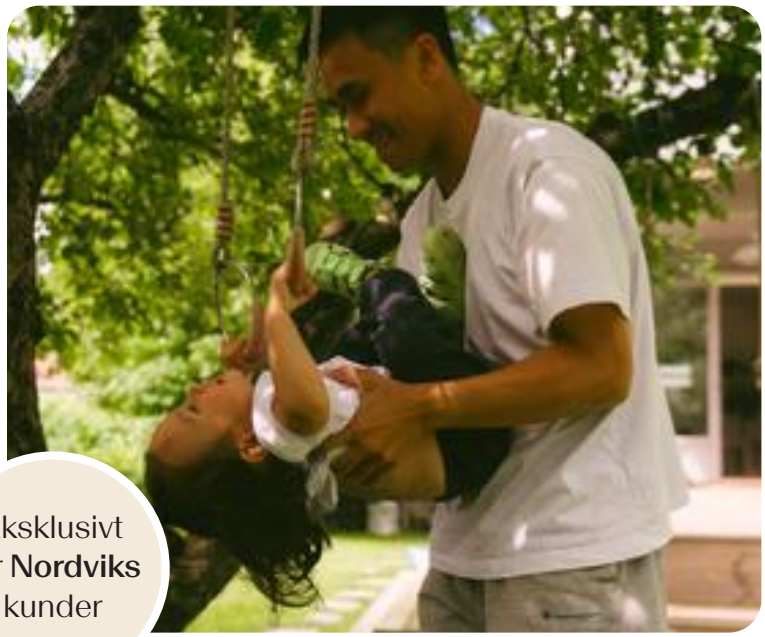


Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0083/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dag Hammarskjölds vei 30 5144 FYLLINGSDALEN
Matrikkel: Gnr 23, bnr 168 (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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Remie Schjelderup Henriksen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Sør
r.henriksen@nordvikbolig.no
930 86 672