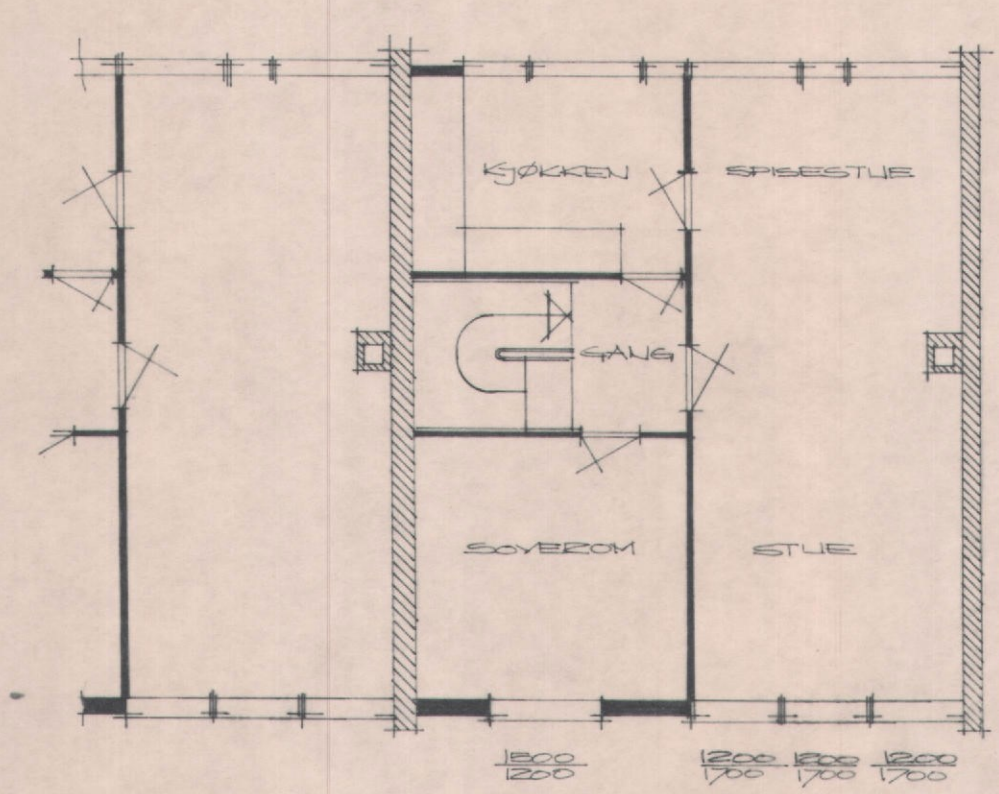
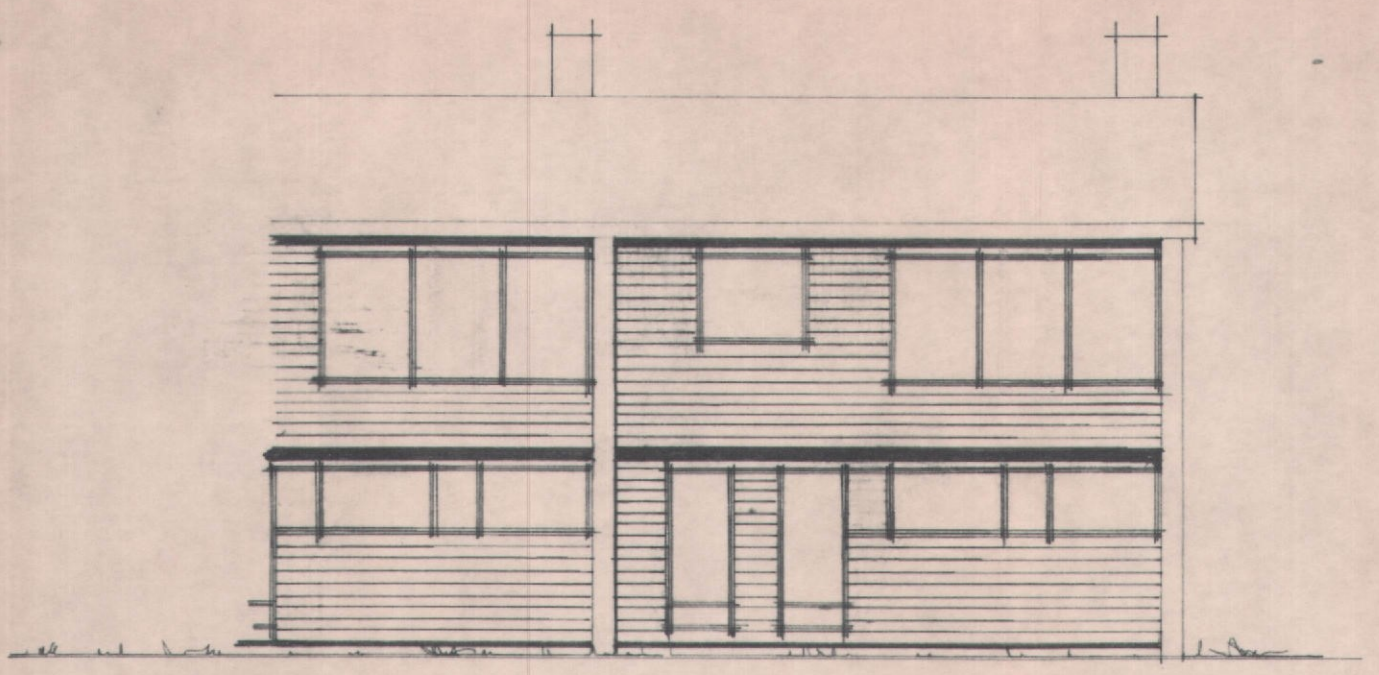
Arkiv nr. 503.1
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
AVD. LAKSEVÅG 12/11-73





GODKJENT
På vilkår, se skriv av 26/11 1973
Overarkitekt
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVD.
REV. 9.11.73. SH.

ÅGOTNES·SOTRA
NAMTVEDT
SOTRA·BERGEN·FØRDE
Postboks 705 · 5001 Bergen · Tlf. 21 10 00

PROSJEKT: FORSLAG TIL OMBYGGING AV FASADE. BRIKKE HLS.		ERST. FOR	ERST. AV
BYGGHERRE: LAKSEVÅG BOLIGBYGGELAG		PROSJ. NR.	MÅLEST. 1:100 / TEGN. SH. / KONTR.
BYGGEPLASS: BJØRKEHYGGEN.		TEGN. DATO 13.9.73	TEGN. NR. 43537

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeid som A/S H. Namtvedt ikke medvirker i

Kongsmyrveien 29B

Nabolaget Hilleren/Mathopen - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Medhaugsflaten Linje 42, 43, 49	5 min 0.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 14.2 km
Bergen Flesland	23 min

Skoler

Mathopen skole (1-7 kl.) 314 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 46 klasser	9 min 5.3 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	13 min 8.3 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	16 min 10.1 km

«En kan stikke en tur i skogen, oppsøke sjøen eller reise 10 min med bil eller buss til Norges vakreste by.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

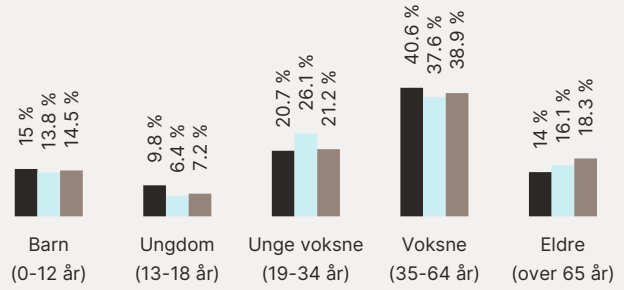
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hilleren/Mathopen	1 825	683
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mathopen barnehage (0-5 år) 67 barn	8 min 0.7 km
Myren gårdsbarnehage (1-5 år) 80 barn	18 min 1.6 km
Håkonshella Fus barnehage (1-5 år) 70 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Hilleren PostNord	7 min 0.6 km
Coop Extra Mathopen Post i butikk	17 min 1.5 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

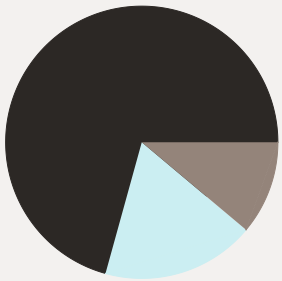
Trafikk
Lite trafikk 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Sport

Mathopen balløkke Ballspill	7 min 0.7 km
Kongsmyren kunstgressbane Fotball	12 min 1 km
MOVA Mathopen	18 min
Sprek & Blid Drotningsvik	9 min

Boligmasse



- 70% enebolig
- 18% rekkehus
- 11% annet

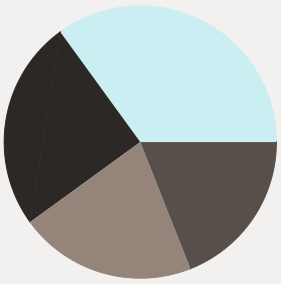
«Mathopen er trygt, koselig og flott sted og vokse opp på. Jeg elsker nabolaget mitt! Alle er hyggelige!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

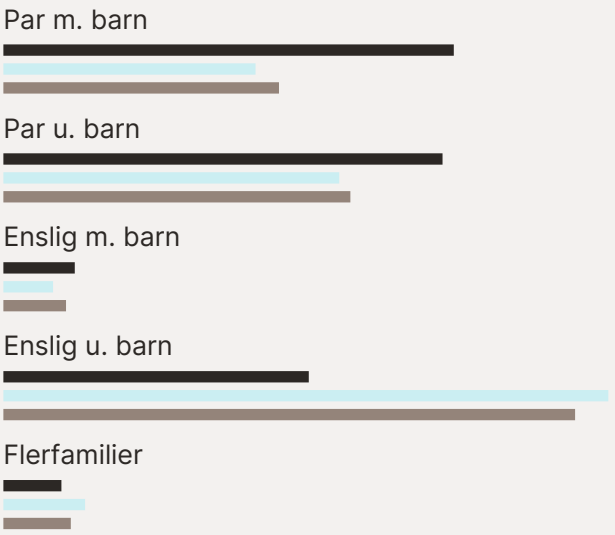
Drotningsvik Senter	9 min
Drotningsvik apotek	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

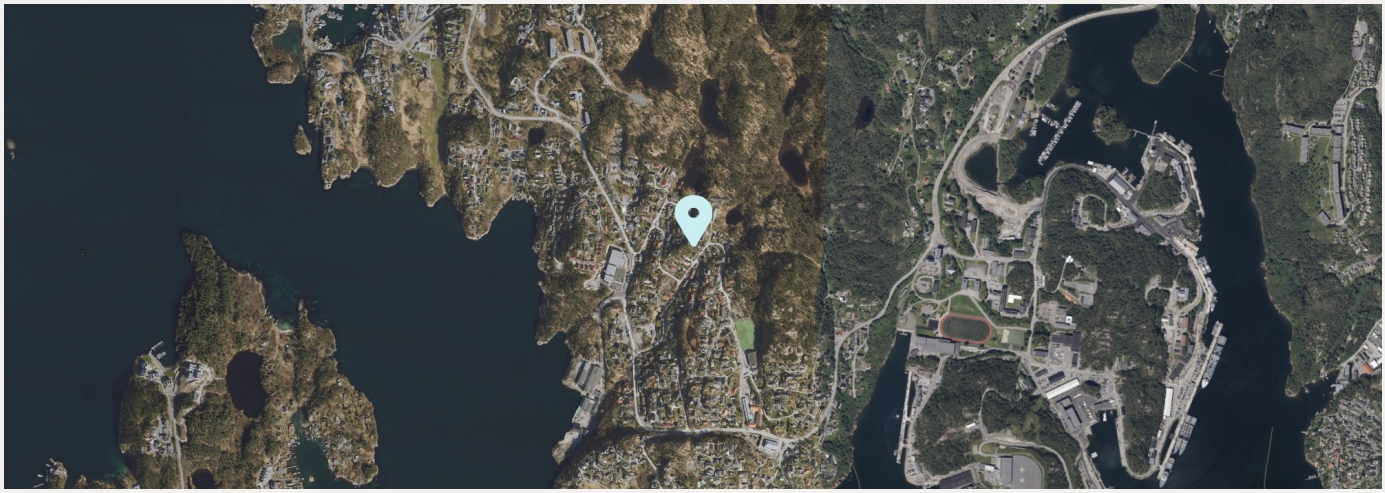


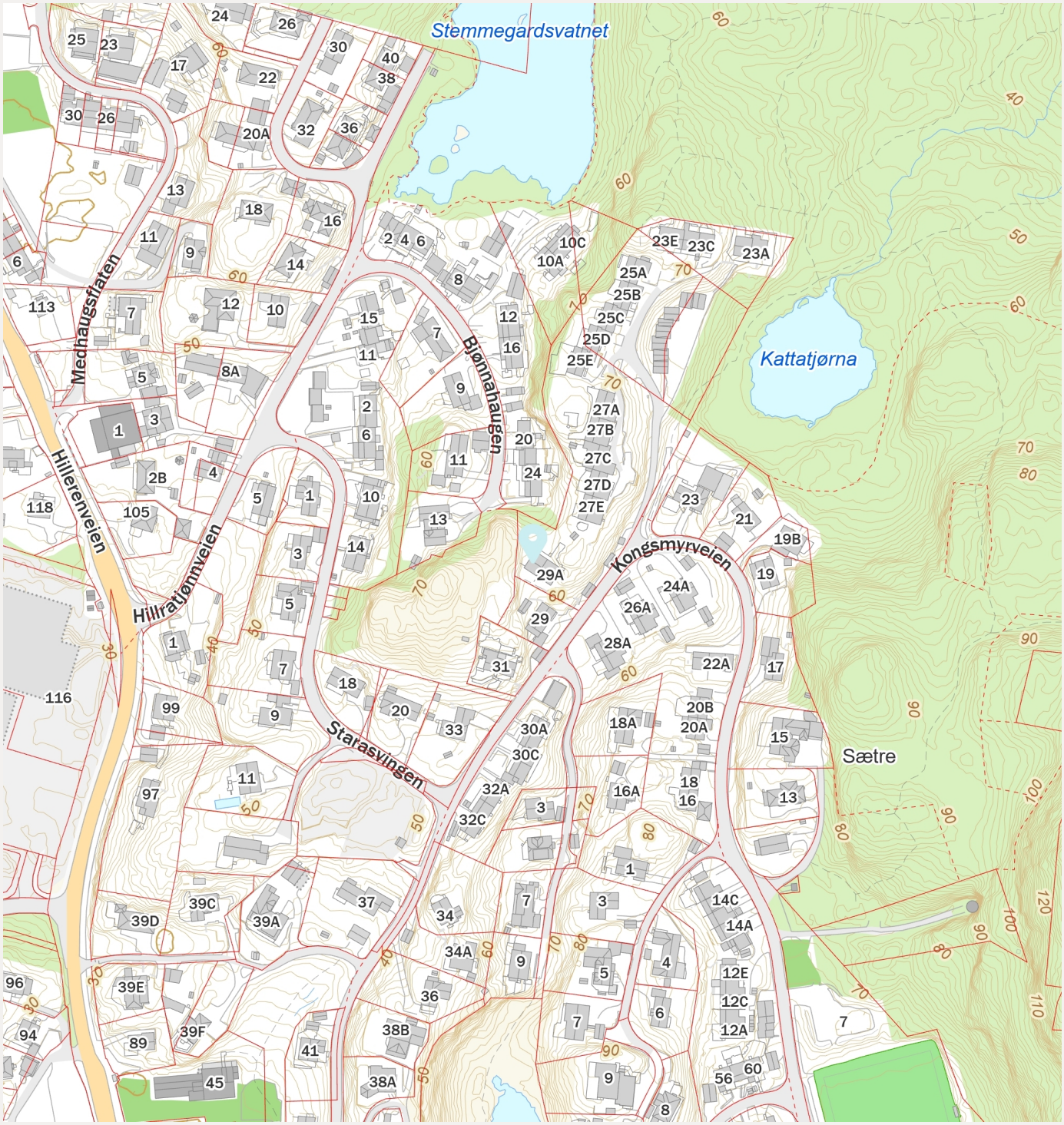
Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN

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





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

Bergen kommune
Postadresse: Postboks 7700, 5020 BERGEN
Telefon: 55 56 60 00
E-post: bergenvann@bergen.kommune.no

BERGEN KOMMUNE

Dato: 31.10.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Vannforsyning og avløpsforhold

Gårdsnr.:	128	Bruksnr.:	127	Seksjonsnr.:	
Adresse:	Kongsmyrveien 29B, 5174 MATHOPEN				

Vann

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒

Avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen septiktank?	Ja ☐	Nei ☒

Kommentar

Bergen kommune tar forbehold om feil som skyldes avvik i datagrunnlaget.

VERSJON 12 JUNI 2015

Vedtekter

for Bjørneryggen borettslag org nr 951383694 tilknyttet **OBOS Boligbyggelag** vedtatt på generalforsamling den 4.juni 2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bjørneryggen 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) Forretningsfører velges på generalforsamling.

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 samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

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. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuell fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers 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, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, (varmtvannsbereder)og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har også ansvar 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 og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og innsekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

(6) Andelseiers vedlikeholdsplikt er utvidet og utdypet i separat avtale om ytre vedlikehold gitt som vedlegg til disse vedtektene. Dette vedlegget er sist oppdatert 26.11.1997.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne, ref separat vedlegg som presiserer borettslaget sitt ansvar for ytre vedlikehold. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles installasjoner som rør, sikringsskap, ledninger og kanaler som går gjennom boligen har borettslaget rett til å føre gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt er dekket av separat avtale om ytre vedlikehold gitt som vedlegg til disse vedtektene. Dette vedlegget er sist oppdatert 26.11.1997.

(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.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslagets styre kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

(4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

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

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret 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 9-3 (1).

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

YTRE VEDLIKEHOLD - BJØRNERYGGEN B/L

Vedlegg til husleiekontrakt for Bjørneryggen Borettslag.
Spesifisering av tidligere generalforsamlingsvedtak.

1. Med " fellesareal" skal forstås:
   - Oppkjørsel til leilighet/garasjer
   - Plass foran garasjer
   - Tilkomstvei/trapp til nr. 23a og 23 b
   - Tilkomstvei til nr. 23c, 23d og 23e frem til trapp
   - Tilkomstvei til nr. 24a, 25b, 25c, 25d og 25e frem til trapp
   - Tilkomstvei til nr. 27a, 27b, 27c, 27d og 27e frem til trapp/hageport
   - Tilkomsttrapp/vei til nr. 29a og 29b

2. Med "fellesinventar" skal forstås:
   - Gjerder/rekkverk langs de i pkt. 1 nevnte tilkomstveier/trapper
   - Murer langs garasjeplass og tilkomstveier
   - Pumpehus og pumpe
   - Kloakk og vannledning frem til grunnmur
   - Lys langs tilkomstvei/oppkjørsel
   - Sandkasse med strøsand
   - Alle gjerder langs stup mot vest
   - Reparasjon av tak/taklekkasjer
   - Reparasjon av grunnmur

3. Utgifter til vedlikehold/reparasjoner o.l. av de i pkt. 1 og pkt. 2 nevnte poster skal dekkes av borettslaget

4. Følgende ytre vedlikehold av bolig dekkes av den enkelte andelseier:
   - Maling av hus, grunnmur og skorstein
   - Reparasjon/vedlikehold/utskifting av alle vinduer og ytterdører/terrassedører
   - Reparasjon/vedlikehold/utskifting av ytre kledning/stenderverk/isolasjon
   - Etterisolering av hus
   - Reparasjon av trapper til inngangsdør og terrasser (trapp som ikke nevnt i pkt. 1)
   - Reparasjon/vedlikehold/utskifting av takrenner og nedløp
   - Huslekkasjer generelt (ved dører, vinduer o.l.)
   - M.a.o. vedlikehold av hele huset generelt

5. Garasjene's tak og bærende konstruksjoner er et felles ansvar, d.v.s. Bjørneryggen Borettslag. Resten av vedlikeholdet er den enkelte andelseier's ansvar.

Revidert sist 26.11.97

Samsvarserklæring

Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
7 Fjell Eiendomsservice AS	Kongsmyrveien 29B - rehabilitering bolig	5174 Mathopen	40053013

Kontaktperson	Telefon	E-post
Anderas Sagstad	andreas@7fc.no	93038370

Anlegg

Arbeidsbeskrivelse

Kongsmyrveien 29B - rehabilitering bolig

Sikringskap
Eaton

Ov63 3 fas
Overspenningsvern 385v
1 stk C25a
13 stk C15A

Hovedsov
1 stk redy taklampe
2 stk sg tube Micro
2 stk sg dobbel stikk svart
3 stk sg 1 pol bryter
2 stk sg usb
2 stk sg enkel stikk

Stue og spisestue
7 stk sg dobbel stikk innfelt sort
1 stk sg dobbel stikk påvegg sort
10 stk redy y-1
1 stk takpunkt klart til lampe

Kjøkken
1 stk sg tube Micro
6 stk redy y-1
5 stk sg dobbel stikk innfelt
1 stk microsense komfyrvakt
1 stk sg 2 pol bryter
3 stk sg leddim
Byttet koblingsboks utenfor verandadør. (Gammel kabling til lamper og stikk utendørs.)

Trapp
2 stk redy x-1
4 stk redy y-1
1 stk Plejd dobbeldimmer
1 stk sg leddim
2 stk sg trådløs dimmer

Entre
1 stk sg dobbel stikk sort

1 stk sg heatreg sort
1 stk varmekabel (se vedlegg)
1 stk 2 pol bryter sort
1 stk sg leddim sort
2 stk redy x-1 sort
3 stk redy y-1 sort

Sov ved inngang
1 stk redy taklampe sort
1 stk sg 1 pol bryter sort
2 stk sg dobbel stikk innfelt sort

Bad
4 stk redy y-1 sort
1 stk 2 polt bryter sort
1 stk pax vifte sort
1 stk sg heatreg sort
1 stk sg leddim sort
1 stk sg dobbel stikk sort

Vaskerom
1 stk pax vifte
5 stk sg dobbel stikk sort
1 stk redy taklampe
1 stk sg 1 pol bryter
1 stk sg heatreg
1 stk Direktekobling vvb

Soverom ved bad
3 stk sg dobbel stikk
1 stk redy taklampe
1 stk 1 pol bryter

Bod
1 stk sg dobbel stikk
1 stk sg 1 pol bryter
1 stk redy taklampe

Gang
1 stk sg leddim
9 stk redy y-1
2 stk sg dobbel stikk

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☑ Ombygging / rehabilitering

☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Kongsmyrveien 29B - rehabilitering bolig	5174 Mathopen		
Påbegynt installasjon	**Ferdigstilt installasjon**	**Overlevert**	**Målernummer**
2025-02-05T00:00:00	16.03.2025	16.03.2025	

Samsvarserklæring

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
FEL	NEK 400:2022	Tomannsbolig

☐ Prosjektering ☑ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
GK Norge AS	Ryenstubben 12 (Hovedkontor)	0679 Oslo	915892981
Elvirksomhets-ID	**Kontaktperson**	**Telefon**	**E-post**
	Fredrik Tøsdal Berg	+47 22 97 47 00	post@gk.no

Beskrivelse

Kongsmyrveien 29B - rehabilitering bolig

Sikringskap
Eaton

Ov63 3 fas
Overspenningsvern 385v
1 stk C25a
13 stk C15A

Hovedsov
1 stk redy taklampe
2 stk sg tube Micro
2 stk sg dobbel stikk svart
3 stk sg 1 pol bryter
2 stk sg usb
2 stk sg enkel stikk

Stue og spisestue
7 stk sg dobbel stikk innfelt sort
1 stk sg dobbel stikk påvegg sort
10 stk redy y-1
1 stk takpunkt klart til lampe

Kjøkken
1 stk sg tube Micro
6 stk redy y-1
5 stk sg dobbel stikk innfelt
1 stk microsense komfyrvakt
1 stk sg 2 pol bryter
3 stk sg leddim
Byttet koblingsboks utenfor verandadør. (Gammel kabling til lamper og stikk utendørs.)

Trapp
2 stk redy x-1
4 stk redy y-1

1 stk Plejd dobbeldimmer
1 stk sg leddim
2 stk sg trådløs dimmer

Entre
1 stk sg dobbel stikk sort
1 stk sg heatreg sort
1 stk varmekabel (se vedlegg)
1 stk 2 pol bryter sort
1 stk sg leddim sort
2 stk redy x-1 sort
3 stk redy y-1 sort

Sov ved inngang
1 stk redy taklampe sort
1 stk sg 1 pol bryter sort
2 stk sg dobbel stikk innfelt sort

Bad
4 stk redy y-1 sort
1 stk 2 polt bryter sort
1 stk pax vifte sort
1 stk sg heatreg sort
1 stk sg leddim sort
1 stk sg dobbel stikk sort

Vaskerom
1 stk pax vifte
5 stk sg dobbel stikk sort
1 stk redy taklampe
1 stk sg 1 pol bryter
1 stk sg heatreg
1 stk Direktekobling vvb

Soverom ved bad
3 stk sg dobbel stikk
1 stk redy taklampe
1 stk 1 pol bryter

Bod
1 stk sg dobbel stikk
1 stk sg 1 pol bryter
1 stk redy taklampe

Gang
1 stk sg leddim
9 stk redy y-1
2 stk sg dobbel stikk

Samsvarserklæring

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☑ Boligmappa.no ☐ E-post ☐ Per post

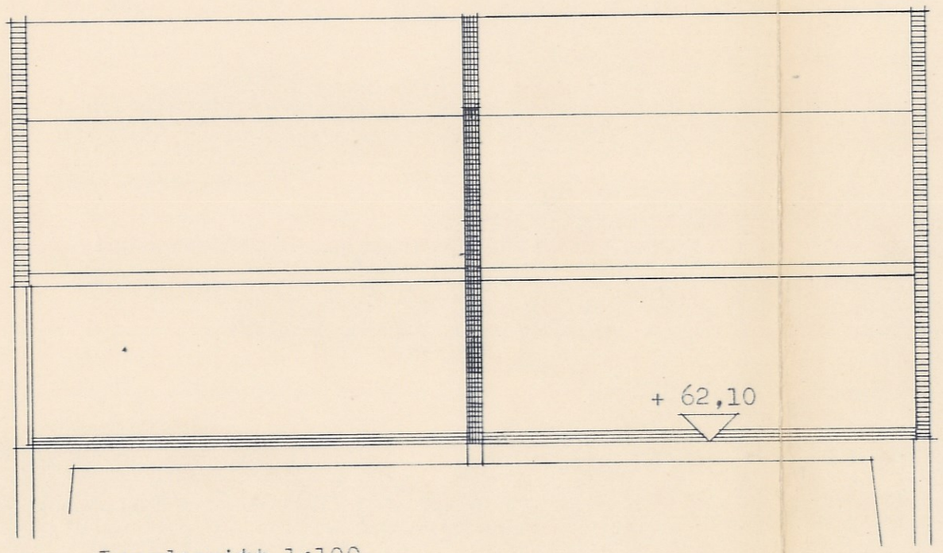
Kommentar

Faglig ansvarlig / bemyndiget person

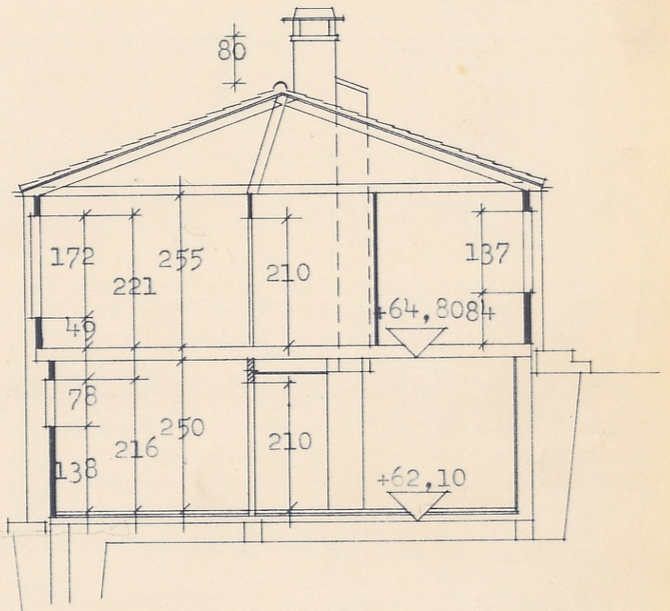
Navn	Fredrik Tøsdal Berg
Dato	17.03.2025
Signatur	F. Berg

Ansvarlig Montør: Marcus Haugsvær

BYGNINGSSJEFEN
Laksevåg
J.nr.: 589/65
Innkommet: 13/5 65



Lengdesnitt 1:100



Tverrsnitt 1:100

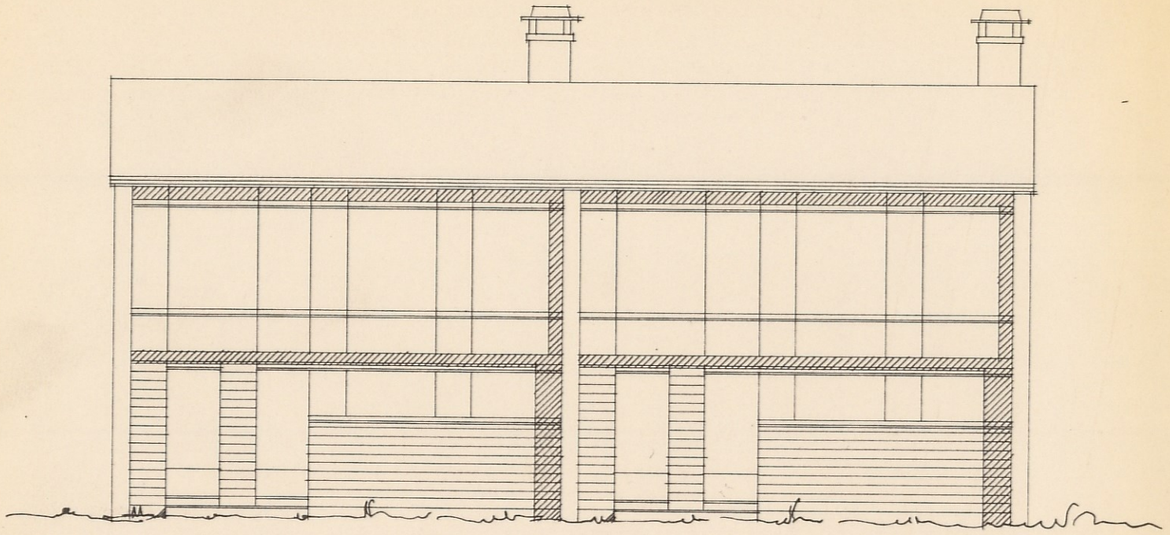
Enkel rett skravur = vanlig Leca
Rett krysskravur = Leca lydblokk

HUSREKKE **A**

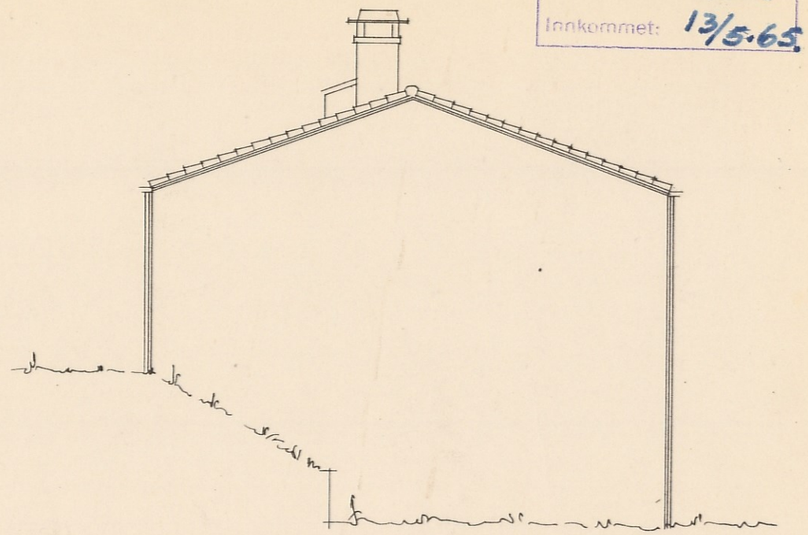
Ordre nr. 6502	Laksevåg Boliglag A/S
Tegn.nr.	Rekkehus, Hilleren
Mål 1:100	Lengde- og tverrsnitt
April 1965	Myklebust og Simonnæs
Tlf. 13150	Arkitekter m.n.a.l.
19521	Chr. Michelsensgt. 8

A2

BYGNINGSSJEFEN
i Laksevåg
Jnr.: 589/65.
Innkommet: 13/5.65.

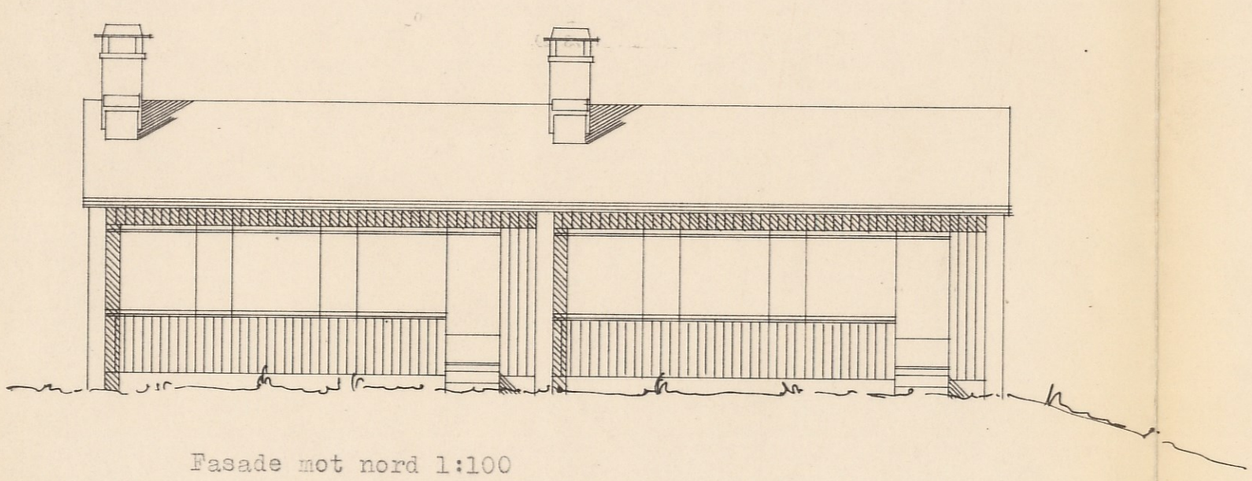


Fasade mot syd 1:100

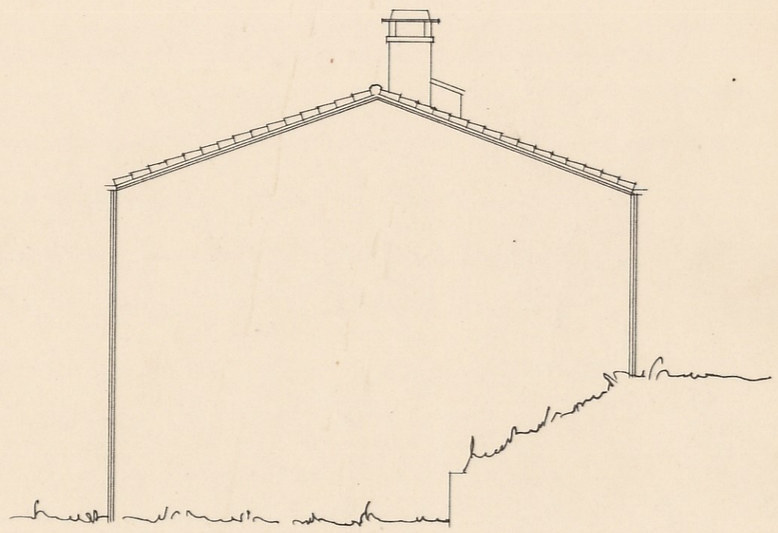


Gavl mot vest 1:100

HUSREKKE **A**



Fasade mot nord 1:100



Gavl mot öst 1:100

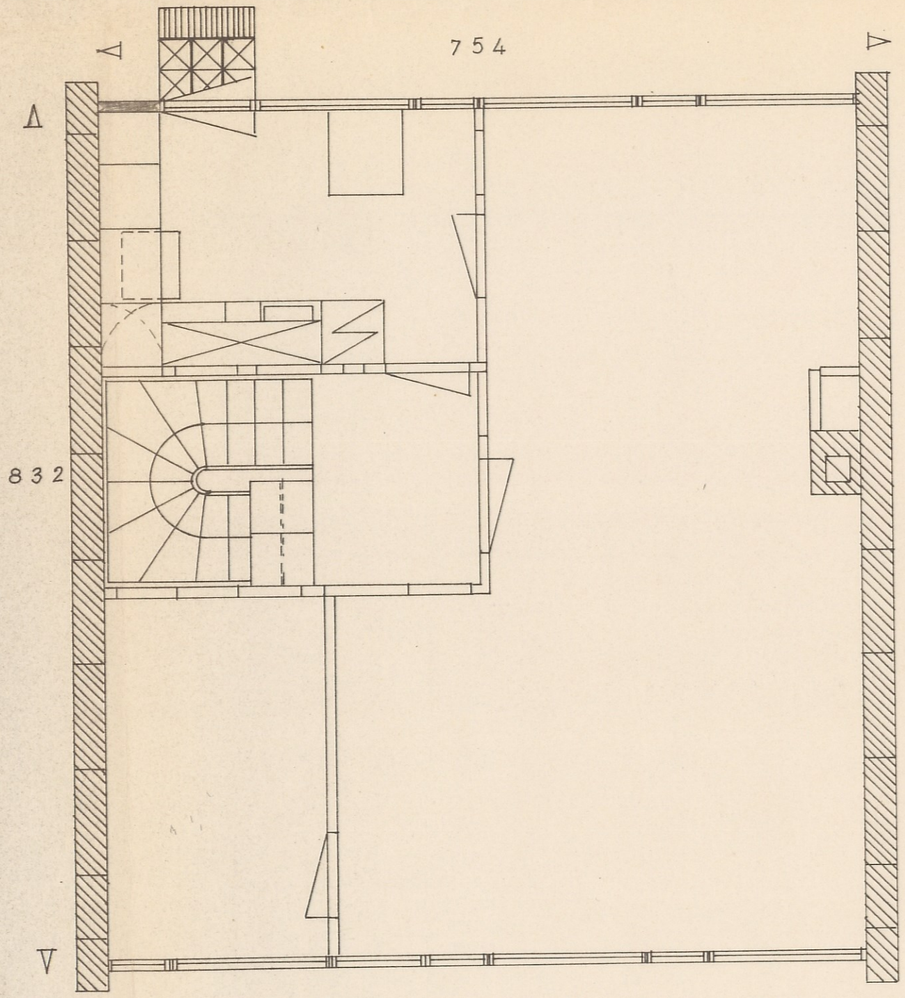
		Ordre nr. 6502	Laksevåg Boliglag A/S
		Tegn.nr.	Rekkehus, Hilleren
		Mål 1:100	Fasader og gavler
		April 1965	Myklebust og Simonnæs
		Tlf. 13150	Arkitekter m.n.a.l.
		19521	Chr. Michelsensgt. 8

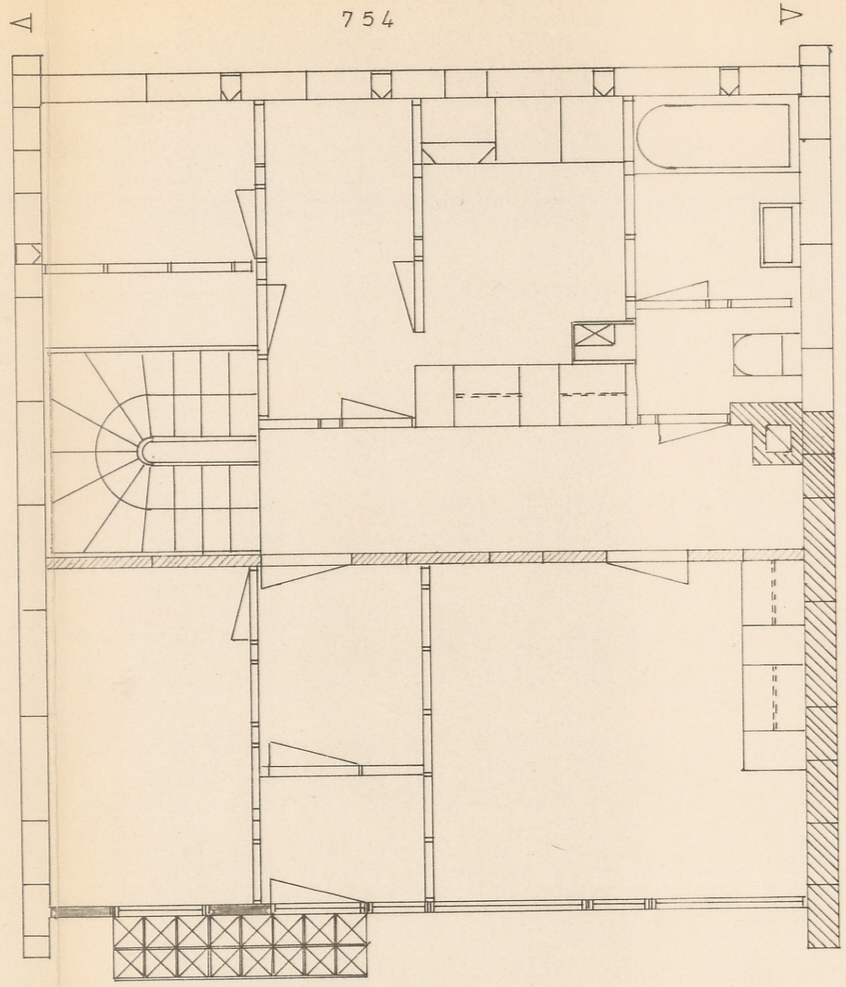
A3

BYGNINGSSJEFEN
i Laksevåg
J.nr.: 1775/66
Innkommet: 19/12.66

BRIKKEHUS

BJØRNERYGGENS BORETTSLAG





Forandret typetegning
18.12 1966 Ottar Hiim

3444

BYGNINGSSJEFEN
i Laksevåg
J.nr.: 1185/69
Innkommet:

AH/RD.

Björneryggen Borettslag,
v/ Laksevåg Boligbyggelag,
Kongsmyrveien 29a,b,
Laksevåg.

Ad eiendommen "Kongsmyrveien 29a,b", en del av grnr.28,brnr.127.

Etter Deres anmodning har vi besiktiget ovennevnte nybygg med henblikk på midlertidig brukstillatelse. Under henvisning til bygningslovens § 99, pkt. 2 og 3 er der intet til hinder for at ovennevnte nybygg kan tas i bruk.

De punkter som må påpekes er følgende:

1. Fasadevegg mot syd må ettersees for eventuell lekkasje og lufttrekk.
2. En del av grunnmur er ikke pusset utvendig, og en ventil mangler.
3. Innvendige dörer må ettersees.
4. Atkomstvei må anordnes som trapper da stigningen nå er for bratt. En plan som viser tracéen må innsendes. Hele trappelöpet må stöpes i betong.
5. En del takstein har forskjövet seg og kjöltakstein mangler.
6. Husnummerskilt må oppsettes.
7. De monterte provisoriske tretrapper på nordsiden må fjernes og erstattes av stöpte trapper.
8. Parkeringsplass for 2 biler må opparbeides som vist på situasjonsplanen.
9. Planering og opprydning på tomten må utföres, og oljefat må plasseres minimum 5 m fra bygget.

Når det som her er anfört er rettet på, må der gis beskjed til bygningsmyndighetene, slik at ferdigattest da kan utstedes.

Laksevåg, den 14. juni 1969.

f. BYGNINGSSJEFEN I LAKSEVÅG

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6116

Bjørneryggen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Bjørneryggen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

30. april 2024 kl. 19:00, Hos styreleder, nr 27 E.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utvidelse av veisving ved 27a
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Bjørneryggen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets underskudd.

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsberetning.pdf
2. 6116 Bjørneryggen BRL Revisjonsberetning 2023.pdf
3. 6116 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Utvidelse av veisving ved 27a

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Opptak av lån og utførelse av beskrevet tiltak

Vedlegg

4. Utvidelse av veisving.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år.

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsberetning 2023 - 2024

Forrige generalforsamling ble avholdt 26.apr 2023 kl 19:00 i Kongsmyrveien 27E.

Siden den gang har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Harald Tveit	nå på valg
Styremedlem	Ann Paulsen	nå på valg
Styremedlem	Kristin Bysheim	(har 1 år igjen)
Styremedlem (vara)	Simon Gogl	nå på valg
Styremedlem (vara)	Kenneth Moberg	nå på valg

Møtevirksomhet
Etter generalforsamlingen ble det som varslet avholdt et beboermøte hvor beboerne skulle få anledning til å ta opp saker som de er opptatte av. Fremmøtet var imidlertid dårlig, ettersom kun 2 av andelseierne utenom styret møtte..
Dette føltes lite oppmuntrende for styret.

På beboermøtet ble pengene fra OBOS til Miljøløft og styrets arbeid i fm miljøtiltak presentert. Det var enighet om å etablere en bedre adkomst til turstien nedenfor garasjene. Det ble også etterlyst flere forslag fra beboerne til bruk av de resterende tilskudds pengene (pr i dag kr 5900,-)

Det har siden vært avholdt 5 ordinære styremøter i perioden, hvor alle styre- og vara-medlemmer har vært innkalt til møtene. Viktige saker på dagsordenen har bl.a vært;

- Planlegging, innhenting av anbud og oppfølging ifm reparasjon av den utraste muren ved garasjeplassen.
- Budsjett og regnskapsoppfølging.
  Den økonomiske situasjonen med en 3-dobling av renten og økningen i mange av de faste utgiftene (særlig forsikring) ila de siste 2 årene har gjort det krevende. Styret har prioritert å begrense husleieøkningen på bekostning av vedlikeholdet – men kan ikke garantere dette i fortsettelsen (avhengig av renteutviklingen).
- En mulig utvidelse av svingen opp til 27-rekken.
  Styret har erfart at det er problematisk å brøyte denne veien og vanskelig å sikre den ønskelige adkomsten for brann- og sykebiler om vinteren

Annen virksomhet
Det har vært arrangert 3 dugnader i perioden og fremmøtet har vært varierende.
Styret har vurdert innføring av en «dugnadspenge» ordning, men har i stedet valgt å forsøke en «motivasjonsløsning» ovenfor beboerne. Dette vil vi ta tak i til våren.

Styret i Bjørneryggen Borettslag, 20 februar 2024

Harald tveit | Ann Paulsen | Kristin Bysheim

Til generalforsamlingen i Bjørneryggen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Bjørneryggen Borettslag** som viser et underskudd på kr 12 679. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 21. mars 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Tveit	Kongsmyrveien 27 E
Styremedlem	Kristin Bysheim	Kongsmyrveien 23 D
Styremedlem	Ann Paulsen	Kongsmyrveien 23 C
Varamedlem	Simon Gogl	Kongsmyrveien 23 A
Varamedlem	Kenneth Moberg	Kongsmyrveien 23 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Harald Tveit	Kongsmyrveien 27 E
Varadelegert	
Ann Paulsen	Kongsmyrveien 23 C

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

Generelle opplysninger om Bjørneryggen Borettslag
Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.
Bjørneryggen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951383694, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

126	102	90	91
128	127		

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune
Her er det budsjettert med kr 262 000.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjørneryggen Borettslag.

Lån
Bjørneryggen Borettslag har lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Medlemskontingent
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene
fra jan 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BJØRNERYGGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 383 694, KUNDENR. 6116

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**165 219**	**115 695**	**165 219**	**79 241**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-12 679	141 662	66 600	27 100
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-72 745	-92 046	-82 000	-69 000
Innsk. øremerk. bankkto		-554	-91	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-85 978**	**49 525**	**-15 400**	**-41 900**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**79 240**	**165 219**	**149 819**	**37 341**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	123 602	192 126
Kortsiktig gjeld	-44 362	-26 907
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**79 240**	**165 219**

BJØRNERYGGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 383 694, KUNDENR. 6116

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	705 024	664 632	705 000	740 000
Andre inntekter	3	15 785	31 056	18 000	18 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**720 809**	**695 688**	**723 000**	**758 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 269	-1 269	-1 500	-1 500
Styrehonorar	5	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
Revisjonshonorar	6	-5 788	-5 513	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-41 255	-39 670	-41 000	-44 000
Konsulenthonorar	7	-2 750	-4 950	-1 500	-1 500
Kontingenter		-3 400	-3 400	-3 400	-3 400
Drift og vedlikehold	8	-97 008	-8 445	-69 000	-69 000
Forsikringer		-65 550	-58 555	-63 000	-71 500
Kommunale avgifter	9	-248 370	-235 182	-249 500	-262 000
Energi/fyring		-30 057	-22 935	-24 000	-24 000
TV-anlegg/bredbånd		-20 928	-19 008	-22 000	-22 000
Andre driftskostnader	10	-68 124	-61 453	-55 500	-57 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-593 499**	**-469 380**	**-545 400**	**-571 900**
DRIFTSRESULTAT		**127 311**	**226 309**	**177 600**	**186 100**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 028	303	0	0
Finanskostnader	12	-141 018	-84 950	-111 000	-159 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-139 990**	**-84 647**	**-111 000**	**-159 000**
ÅRSRESULTAT		**-12 679**	**141 662**	**66 600**	**27 100**
Overføringer:					
Udekket tap		-12 679	0		
Reduksjon udekket tap		0	141 662		

BJØRNERYGGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 383 694, KUNDENR. 6116

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 028 315	2 028 315
Tomt		98 180	98 180
Andre varige driftsmidler	14	171 115	171 115
Miljøbankkonto, øremerket		26 160	18 316
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 323 771**	**2 315 927**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 779	0
Forskuddsbetalte kostnader		10 976	10 556
Andre kortsiktige fordringer	15	2 292	2 605
Driftskonto OBOS-banken		108 556	178 965
SUM OMLØPSMIDLER		**123 602**	**192 126**
SUM EIENDELER		**2 447 373**	**2 508 053**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Udekket tap	16	-966 598	-953 919
SUM EGENKAPITAL		**-964 898**	**-952 219**

GJELD

LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 672 311	2 745 056
Borettsinnskudd	18	654 755	654 755
Annen langsiktig gjeld	19	15 328	15 328
Avsetning bomiljøtiltak		25 515	18 225
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 367 909**	**3 433 364**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		24 571	7 514
Påløpte renter		14 061	646
Påløpte avdrag		5 730	0
Annen kortsiktig gjeld		0	18 747
SUM KORTSIKTIG GJELD		**44 362**	**26 907**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 447 373**	**2 508 053**
Pantstillelse	20	3 754 755	3 754 755
Garantiansvar		0	0

Bergen, 20.03.2024
Styret i Bjørneryggen Borettslag

Harald Tveit /S/ Kristin Bysheim /S/ Ann Paulsen /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	684 828
Kabel-TV	20 196
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**705 024**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

El-bil lading	15 785
SUM ANDRE INNTEKTER	**15 785**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 269
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 269**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 9 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 788.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 750**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-6 156
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-88 750
Kostnader dugnader	-2 102
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-97 008**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-87 399
Vann- og avløpsavgift	-99 109
Feieavgift	-7 481
Renovasjonsavgift	-54 381
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-248 370**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 556
Driftsmateriell	-1 003
Snørydding	-52 392
Andre fremmede tjenester	-234
Trykksaker	-809
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 077
Velferdskostnader	-1 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-68 124**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	474
Renter av sparekonto i OBOS-banken	554
SUM FINANSINNTEKTER	**1 028**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-141 018
SUM FINANSKOSTNADER	**-141 018**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1966	1 603 815
Påkostning 2009	424 500
SUM BYGNINGER	**2 028 315**

Tomten ble kjøpt i 1966.
Gnr.126/bnr.90 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	171 115	
		171 115
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**171 115**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

El-bil lading desember 2023	2 292
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 292**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-3 015 000	
Nedbetalt tidligere	317 706	
Nedbetalt i år	71 183	
		-2 626 111

OBOS Banken
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,94 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-50 000	
Nedbetalt tidligere	2 238	
Nedbetalt i år	1 562	
		-46 200
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 672 311**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1966	-654 755
SUM BORETTSINNSKUDD	**-654 755**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-15 328
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-15 328**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	654 755
Pantelån	2 672 311
Påløpte avdrag	5 730
TOTALT	**3 332 796**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 028 315
Tomt	98 180
TOTALT	**2 126 495**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6600480. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Re.: Generalforsamling 2024

Sak: Utvidelse av veisvingen ved bolig 27A og 25 D/E

Dato: 25 februar 2024

Generalforsamlingssak

Styret i Bjørneryggen BL har over tid saksbehandlet en mulig utvidelse av veisvingen ved bolig 27A og 25 D/E, og ønsker nå at saken videre behandles på den kommende generalforsamlingen 30.april.
Et eventuelt tiltak vil gå utover vanlig forvaltning og medføre at laget må inngå et nytt tilleggslån. Dette vil bli av en størrelse utover fem prosent av de årlige felleskostnadene. Følgelig kan ikke styret fatte et eventuelt vedtak i saken uten at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med minst to tredjedels flertall.

Bakgrunn
Styret har det siste året fått flere tilbakemeldinger på, og selv observert, at svingen opp til 27-rekken er veldig trang og gjør det vanskelig for ambulansekjøretøy å komme frem til boligene. Ekstra problematisk er det om vinteren grunnet store vansker i forbindelse med brøytingen.

På grunn av dagens standard på denne veisvingen og hensynet som må tas til de parkerte bilene utenfor bolig 27A og 25D mener styret noe bør gjøres. Og ettersom dette er en intern vei på tomt som tilhører borettslaget og saken ikke vil kreve vesentlig terrenginngrep, er saken unntatt søknadsplikt til kommunen.

Veien er i dag en etablert gangvei og tilkomst til biloppstillingsplassene innom borettslaget for biler tilhørende 27-boligene. Den ønskede utvidelsen blir derfor av styret vurdert som en modernisering, tilpasset dagens behov, og vil ikke føre til et vesentlig avvik fra opprinnelig bruk. I tillegg vil den foreslåtte løsningen innbefatte at den ødelagte del av veibanen og nedre del av muren (mot nord) blir erstattet med nytt.

Forslag til løsning
For at kjøring inn og ut fra eiendommen skal kunne skje på en trafikksikker måte, stilles det krav til blant annet sikt og utforming av avkjørselen.
Den foreslåtte løsningen er basert på dagens geometri, stigningsforhold, bredde på selve veien, men legger til rette for en utvidelse av selve svingen og bakken som medfører at adkomsten vil bli vesentlig bedre. De planlagte endringene i terrengnivå vil ikke føre til særlige avvik og heller ikke hindre frisikten mot den tilgrensende hovedveien for brukerne. Også biloppstillingsplassen tilhørende bolig 27A og 25D vil ikke være til hinder og trafikk og hastighet i forhold til tilknytningsveien vil bli som i dag.

Middels store nyttekjøretøy og eventuell brannbil vil av praktiske årsaker mest sannsynlig parkere ved begynnelsen av svingen på grunn av på grunn av veibredden generelt

Arbeidet som må gjøres vil bestå av;

1. Avgraving og tilrettelegge for ny murplassering
2. Etablere en delvis ny forstøtningsmur på utsiden av den eksisterende. Sålen skal stå på fjell /fundament og muren forankres i den eksisterende gamle muren hvor nødvendig.
3. Utfylling og planering av grus/masse i tilknytning til den nye muren og den eksisterende veien.
4. Skjæring i gammel asfalt og reasfaltering mot den nye muren
5. se merknader

Merknader:

- Arbeidet som er foreslått innbefatter avgraving av masse og reparasjon av den ødelagte del av muren og veibanen som i dag er nødvendig.
- Riving og sette opp igjen rekkverk på muren er tenkt å bli utført på dugnad.
- Arbeidet pkt 5; Samtidig med arbeidet (pkt 1-4) foreslår styret at den sammensunkne del veibanen på flaten utenfor bolig 29A blir reparert og erstattet (ca 20 – 30 m2).

Pris

Kostnadene i forbindelse med dette tiltaket er estimert til kr 175.000,- og er basert på en uforpliktende befaring gjort av godkjent entreprenørbedrift;

hvorav	pkt 1–4 utgjør	kr 115- 125.000,-
og	pkt 5	kr 40 - 50.000,-

Endelig anbud vil bli innhentet hos (minst) 2 anbydere, etter at et eventuelt vedtak og godkjenning er gitt av generalforsamlingen.
Pengene vil dernest bli søkt skaffet tilveie gjennom et nytt lån hos OBOS Bank og med en nedbetalingstid 20 – 25 år.

Vedlegg

Skisse som viser forslaget til utvidelse veisvingen og plassering av den nye muren.

.



VEDLEGG
REF. GENERALFORSAMLING 2024
SAK: UTVIDELSE AV VEISVING V/27A

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.04.24
Selskapsnummer: 6116 **Selskapsnavn:** Bjørneryggen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Bjørneryggen Borettslag

---

Møtedato: 30.04.2024
Møtetidspunkt: 1900
Møtested: Kongsmyrveien 27E

Til stede: 10 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 12 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Harald Tveit.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Harald Tveit foreslått.
   Vedtak: Harald Tveit ble valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent 12 stemmeberettigede

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Steinar Nilsen foreslått. Som protokollvitne ble Sissel Berentsen foreslått.

   Vedtak: Begge ble Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Ingen kommentarer til møteinnkallingen. **Godkjent**

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Årsrapport og regnskap ble godkjent slik det forelå.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: resultat overføres til egenkapital

5. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 9000,- som før hvor kr 5000,- går til leder og kr 1000,- til hvert av de øvrige styremedlemmene.

Vedtak: vedtatt og godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

6. **Utvidelse av veisving – se innkallingsdokument for nærmere beskrivelse**

Forslag til vedtak: Opptak av lån og utførelse av beskrevet tiltak

Vedtak: Forslaget ble godkjent. Ønske om mindre trafikk.

---

7. **Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 1 år, ble Harald Tveit foreslått.
Vedtak: Harald Tveit ble valgt

B Som styremedlem for 2 år, ble Ann Paulsen foreslått.

Vedtak: Ann Paulsen ble valgt

C Som varamedlem for 1 år, ble Steinar Nilsen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Simon Gogl foreslått.

Vedtak: Steinar Nilsen og Somon Gogl ble valgt

D Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Harald Tveit
Varadelegert Ann Paulsen

Vedtak: Harald Tveit og Ann Paulsen ble valgt

Møtet ble hevet kl.: 20:15. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Harald Tveit

Fører av protokollen
Navn: Steinar Nilsen

Protokollvitne
Navn: Sissel Berentsen

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	_____	_____	_____
Nestleder	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____

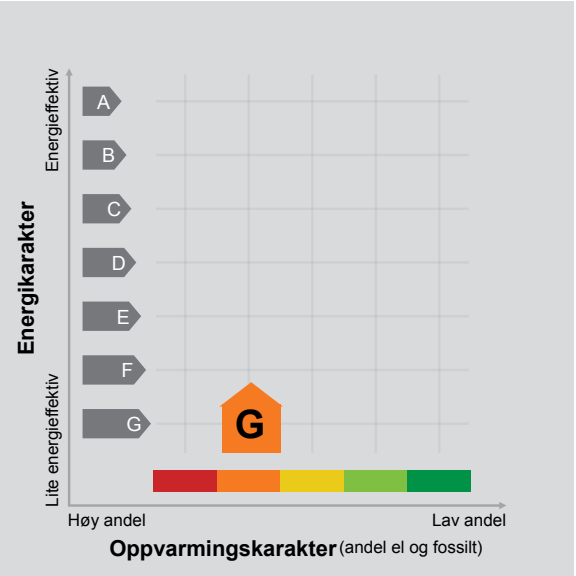
Dersom konstituerende styremøte ikke er avholdt skrives også alle inn, men med tittel styremedlem på alle unntatt leder:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Harald Tveit	Kongsmyrveien 27 E	1 år
Styremedlem	Ann Paulsen	Kongsmyrveien 23 C	2 år
Styremedlem	Kristin Bysheim	Kongsmyrveien 23 D	1 år igjen
Styremedlem	Steinar Nilsen	Kongsmyrveien 27 A	1 år
Styremedlem	Simon Gogl	Kongsmyrveien 23 A	1 år

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

ENERGIATTEST

Adresse	Kongsmyrveien 29B
Postnummer	5174
Sted	MATHOPEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	128
Bruksnummer	127
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139909666
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-92937
Dato	17.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Etterisolering av yttervegg
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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 12: 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 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Husordensregler
for
Bjørneryggen Borettslag

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18. september 2002.
Revidert på generalforsamling 20. juni 2007.

Det å bo i et borettslag innebærer at man må forholde seg til naboer vegg i vegg. Det er derfor viktig at man har en åpen dialog med hverandre. "Den gyldne regel" som innebærer at man forholder seg til omgivelsene på samme måte som du selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg til deg.

Det er likevel nødvendig å fastsette noen retningslinjer om bruken av bolig og fellesareal. Med målsetning om å fremme trivsel og godt naboskap, har styret utarbeidet et forslag til husordensregler.

Endringer av husordensregler skjer etter vedtak på generalforsamling. Andelseierne kan selv komme med forslag til endringer. Dette gjøres skriftlig til borettslagets styre, hvorpå saken tas videre til generalforsamlingen.

Klager eller brudd på husordensregler bør i første omgang rettes til den det gjelder. Ved en høflig henvendelse kan mange problemer unngås. Dersom man ikke når fram med dette, kan man rette en skriftlig klage til borettslagets styre.

Ansvar: Borettslagets styre er ansvarlig for at ro og orden overholdes. Andelseierne er samtidig ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til huset.

Ro og orden: Etter klokken 22.30 skal det normalt være ro i borettslaget. Banking og boring skal ikke pågå eter klokken 20.00, med mindre man er blitt enig med naboene. Når man skal ha fest oppfordres det til å varsle nærmest naboer i god tid.

Parkering: Parkering skal fortrinnsvis foregå i garasjene, på tildelte plasser ved husene, eller langs muren ved garasjene. Ikke på gjesteparkeringen, som er forbeholdt gjester. Andelseierne er ansvarlig for at en selv og ens gjester parkerer slik at en ikke er til hinder for naboene. Uregistrerte biler må ikke hensettes på borettslagets område.

Hund og katt: Det er tillatt å ha kjæledyr i borettslaget så lenge dette ikke er til sjenanse for naboer. I borettslaget er det absolutt båndtvang. Den som fører hund innenfor borettslagets område plikter seg til fjerne ekskrementer som dyret legger etter seg. Ved overtredelse av reglene, kan styret pålegge eier å kvitte seg med dyret.

Brannsikrings-utstyr: Det er installert et pulverapparat i alle husstandene. Dette er borettslagets eiendom og skal ikke fjernes ved flytting, men det er likevel andelseiers plikt å sette seg inn i virkemåten og å sørge for nødvendig vedlikehold. En gang i året blir brannslukningsapparatene kontrollert av eksternt firma. Andelseierne plikter da å følge anmodning om å plassere pulverapparatene utenfor hovedinngangen for kontroll.

Fellesplikter: Fellesplikter er luking og kosting i sommerhalvåret, snømåking og salting i vinterhalvåret. Den enkelte andelseier plikter å se til at grøntarealet ser representabelt ut, særlig i sommerhalvåret. Og at felles adkomstveier er fremkommelig (les: fri for snø og is) i vinterhalvåret. Luke/kosteplaner skal overholdes i den grad det lar seg gjøre. Styret skal til enhver tid påse at der er tilstrekkelig med utstyr og redskaper til å utføre arbeidet. Mangler det noe, må styret underrettes snarest. Salt finnes i den gule kassen ved gjesteparkeringen, og redskapene skal stå mellom garasjene ved sikringsskapet. Den enkelte andelseier sørger for å returnere samtlige redskaper etter bruk, gjelder også for felles stige og trillebår.

Bestemmelsene i husordensreglene er en del av leiekontrakten. Gjentatte brudd på reglene kan i verste tilfelle føre til utkastelse dersom man ikke gjennom vanlig saksgang kommer til enighet.

Bjørneryggen Borettslag 20.06.2007

Skatteetaten

Dato
10.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4601 BERGEN

Organisasjonsnr 951 383 694 Andelsnr 17

Eiendommens adresse:

Kongsmyrveien 29B, 5174 MATHOPEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 990 021
Som sekundærbolig:	kr 3 960 084

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS
EiendomsMegler 1 Bergen Vest v/Eivinn Bendiksen
Lyderhornsveien 351, 5171 LODDEFJORD
E-post: eivinn.bendiksen@em1sr.no

8360865 6116/17 11.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.03.2025.

Boligselskap:	6116 Bjørneryggen Borettslag
Organisasjonsnr:	951.383.694
Andelseier:	Andreas Breivik Sagstad Håkon Holmefjord Lorentze
Leieobjektnr:	17
Adresse:	Kongsmyrveien 29 B, 5174 MATHOPEN
Andelsnummer:	17
Borettsinnskudd:	kr 0,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6600480.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS02-98208412620	A	2.806.733,-	24 år 8 md.	12		Flyt	5,99%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.822,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.719,-
Kabel TV	103,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	71,-	9.638,-	9.828,-	165.841,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	OBOS02-98208412620	165.102,-	1.071,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 166.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

Kapitalkostnader
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Lilleskare tlf.55 94 27 48 ev. pr. e-post: alexander.lilleskare@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Harald Tveit Kongsmyrveien 27 E, 5174 MATHOPEN, e-post: tveit.harald@gmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 128/127/0/0
Utlistet 01. november 2024

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260360924	Grunneiendom	0	Ja	6 079,2 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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
40145100	32	LAKSEVÅG. GNR 128 BNR 68 OG GNR 127 BNR 1, HILLRATJØRNET/KATTATJØRNET	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.03.1965		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
40145001	31	LAKSEVÅG. GNR 128, HILLEREN, PARKERING OG GARASJER		07.06.1974

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	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
40145000	32	LAKSEVÅG. GNR 128, HILLEREN, HILLEREN BORETTSLAG	3	-
40145002	32	LAKSEVÅG. GNR 128 BNR 68, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
128/106	139728483-1	Påbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	07.03.2024	202411492

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra flytrafikk 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 01. november 2024

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 128/127/0/0
Dato: 01.11.2024 Adresse: Kongsmyrveien 29B m.fl.

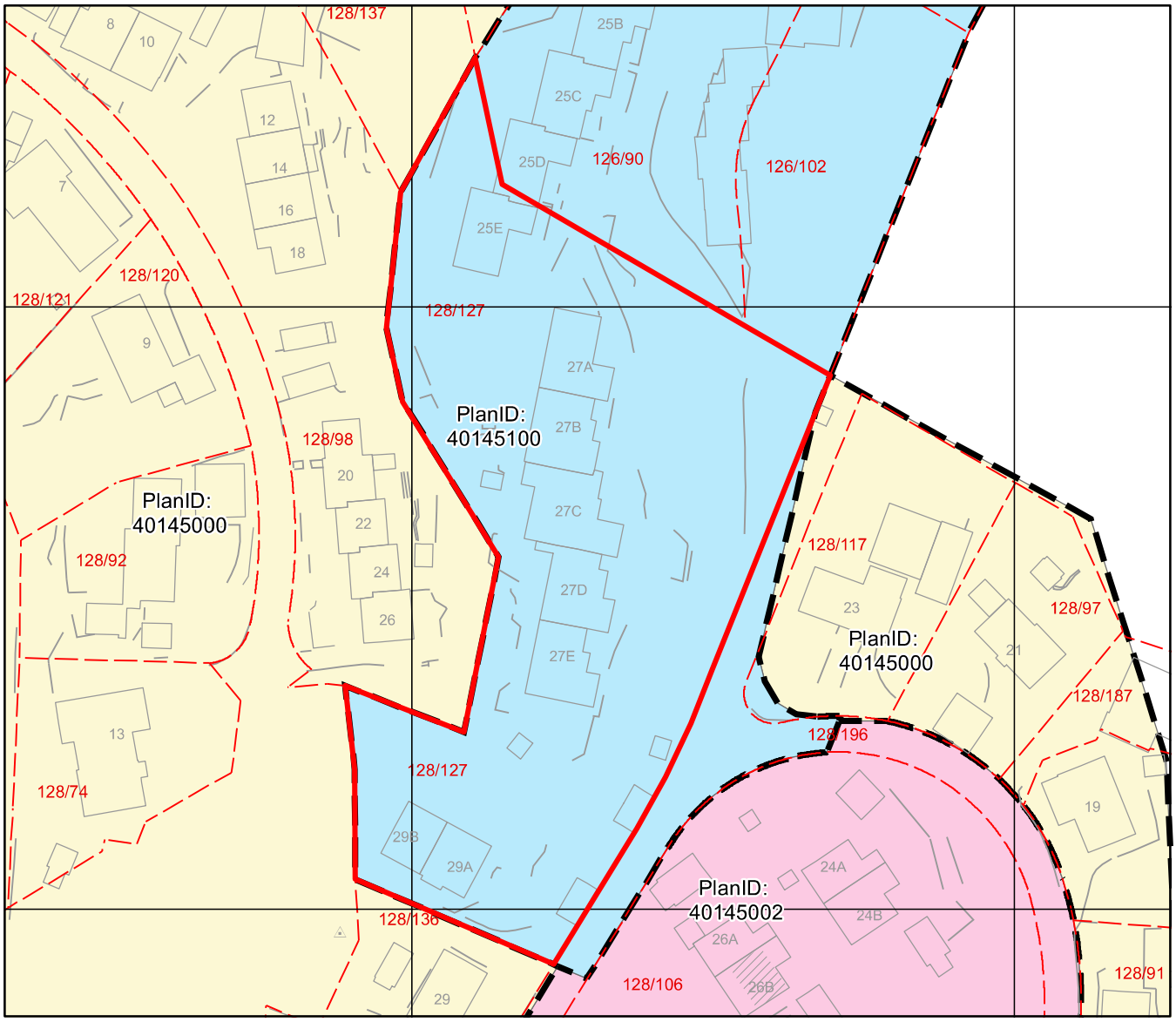
N

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:
40145000, 40145100

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

Eiendomsmarkering



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 40145100
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 128/127/0/0
Dato: 01.11.2024 Adresse: Kongsmyrveien 29B m.fl.

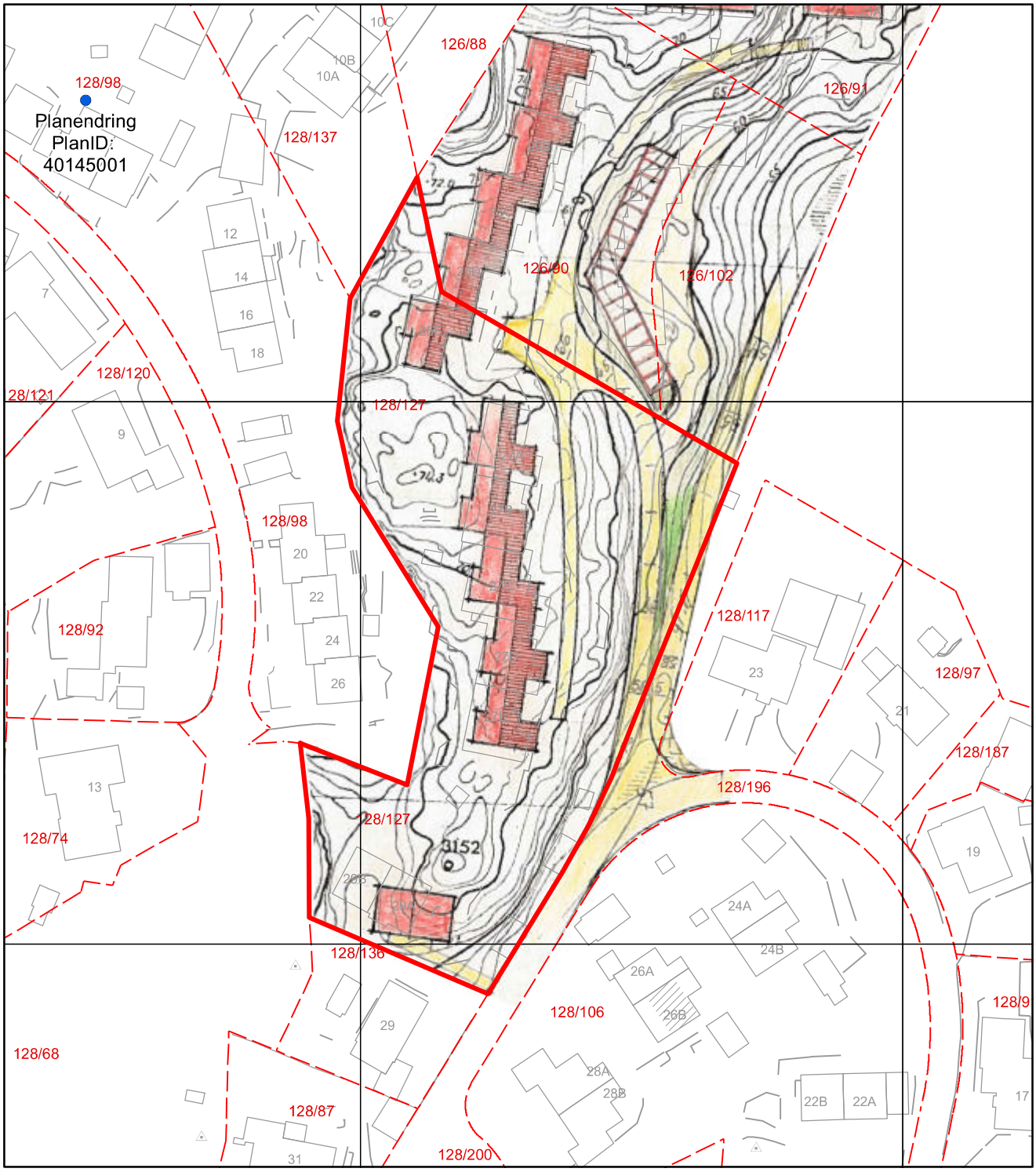
BERGEN KOMMUNE

N

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

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

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

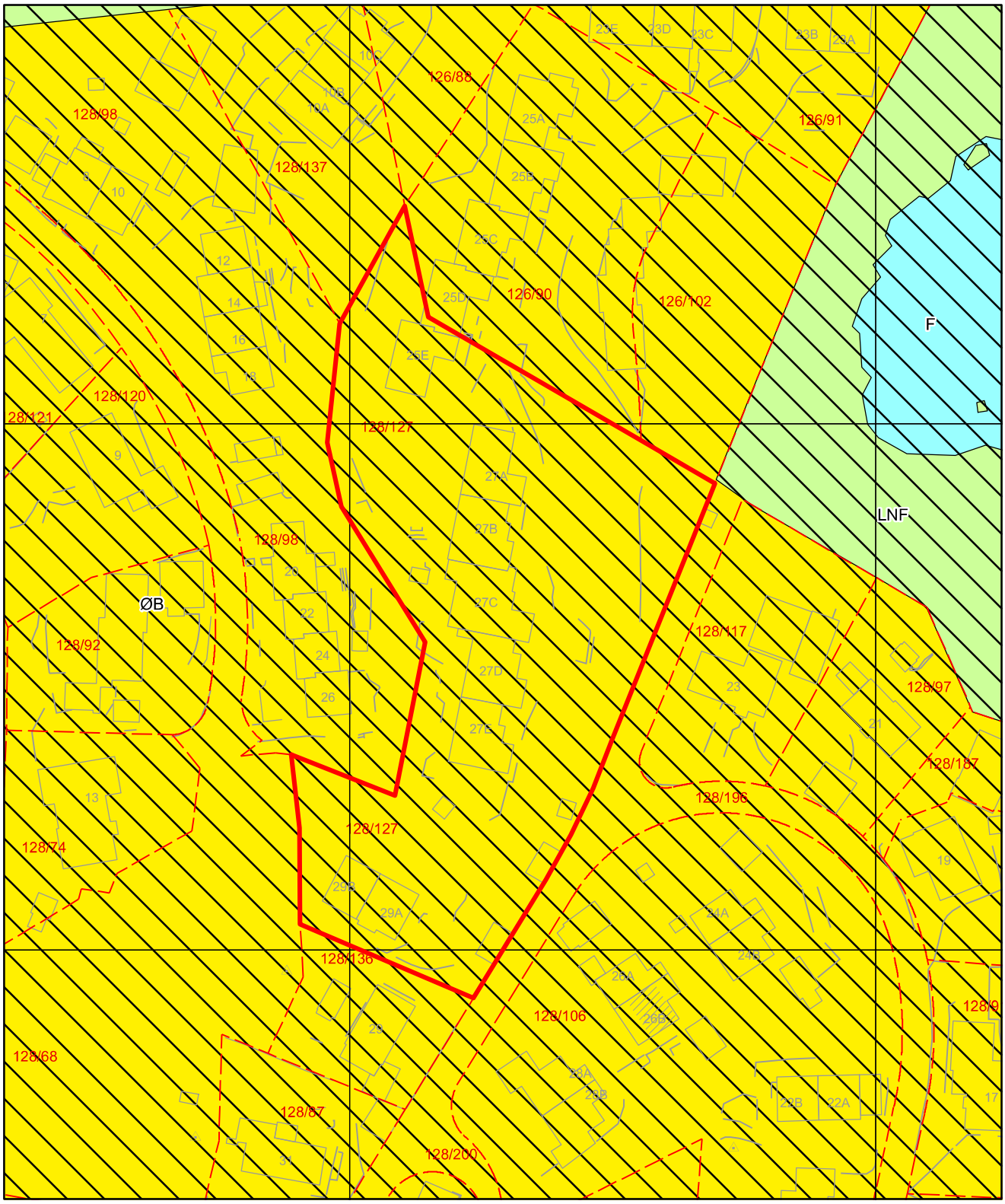
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 01.11.2024

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 128/127/0/0
Adresse: Kongsmyrveien 29B m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Støysone gul

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

LNF

Friluftsområder

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Kongsmyrveien 29B , 5174 MATHOPEN
BERGEN kommune
gnr. 128, bnr. 127
Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 13.03.2025 **Rapportdato:** 15.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20334-2007 **Referansenummer:** SV3068

Autorisert foretak: Bjerk Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Bjerk Hansen **Vår ref:**

Bjerk takst
BJERK-TAKST.NO

Medlem av
Norsk takst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Bjerk Takst AS

Bjerk Takst AS så dagens lys den 3. januar 2013, grunnlagt av Kristoffer Bjerk Hansen. Kristoffer har bakgrunn som tømrer og byggmester, og hans dedikasjon til faget førte ham til takstbransjen. Bjerk Takst AS utfører omtrent 400 rapporter årlig, primært innen områder som tilstandsrapporter, verditakster, og forenklede verdivurderinger.

I 2022 ble Silje en verdifull tilvekst til teamet som saksbehandler. Hennes tilstedeværelse har styrket Bjerk Taksts evne til å håndtere ulike oppgaver og sørge for effektiv saksbehandling.

I 2025 ble Ben-Terje Myhre ansatt. Han er utdannet byggmester og takstmann, med 15 års erfaring som leder og eier av et tømrerfirma. Med sin brede kompetanse og solide bygningstekniske kunnskap tilfører han verdifull ekspertise til virksomheten.



Rapportansvarlig



Kristoffer Bjerk Hansen

post@bjerk-takst.no

936 32 622

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Tomannsbolig over to plan.
Nord-østvendt altan på 21,2 m² med utgang fra kjøkken.
Tilhørende utvendig garasje på 15,8 m².

mrk:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1965 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.

Referansenivå fukt:
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 86-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100 % anses å være vått.

Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % er akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6- 27% anses å være meget fuktig.
Trefukt/vektprosent på over 27 % anses å være vått.

Tomannsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Pipe er utvendig kledd med blikk.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp i aluminium.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Vinduer:
Isolerglass i pvc og trekarmer.

Dører:
Ytterdør: Finert dørblad med felt av isolerglass.
Altandør: Hvitt pvc dørblad med felt av isolerglass.

Altan:
Nord-østvendt altan på 21,2 m² med utgang fra kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Rom u.etg:
- Entré: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning og spileplater på vegger og malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Gang: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i malt platekledning i himling. Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 1.etg:
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling. Innfelte spotlights i himling.

Etasjeskiller/gulv mot grunn:
Gulv mot grunn i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted:
Skorstein i murkonstruksjoner.
Peisovn med glassfront i stue (ikke tilkoblet ved befaring).
Sotluke i u.etg.

Rom under terreng:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Stedvis utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Innvendig trapp:
Malt trapp med lukkede trinn.
Laminat i trinn.

Innvendige dører:
Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM Gå til side

Bad u.etg:
Areal: 5,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjvegg.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom:
Areal: 5,2 m².
Keramiske fliser på gulv,
malt platekledning på vegger og i himling.
Inneholder: Utslagsvask
og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Laminat på gulv,
malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate,
kompositt vaskekum, ventilator i platetopp
og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon og integrert ventilator.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Avtrekk:
Det er kjøkkenventilator integrert i
platetopp med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i bod og i
  fordelerskap på vaskerom.

Avløpsledninger:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på vaskerom.
Volum: 198 liter. Produsert: 2012.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap på soverom.
Inneholder: Automatsikringer
(jordfeilautomater) og strømmåler.

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
15 ampere: 13 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme i inngangsparti, gang,
  vaskerom og bad.

Branntekniske forhold:
Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Drenering:
Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.

Terrengforhold:
Bygningen er delvis oppført under bakkenivå
og terrenget rundt bygget er varierende.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur/fundamenter av betong.

Utvendige vann- og avledninger:
Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst offentlig vann og avløp via
private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

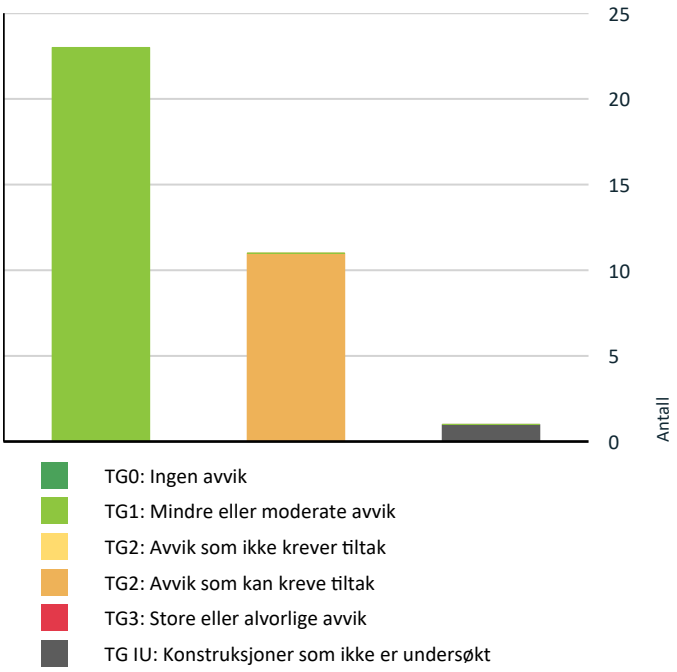
Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Kongsmyrveien 29B , 5174 MATHOPEN
Gnr 128 - Bnr 127
4601 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2. I forskrift til avhendingsloven er det henvist til at det bare er nødvendig å sette kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 3. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt tidlig i denne rapporten som gjelder avvik med og uten tiltak. Eventuelle avvik som krever, eller kan kreve tiltak står under de enkelte punkter i hovedrapporten. Kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, må eventuelt bestilles som tillegg.

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

Mrk. fellesdeler:
Tilstand på fellesdeler er ikke fullstendig gjennomgått. Tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder, ev. ombyggingsår. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og evt. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

En gjør oppmerksom på at oppdragsgiver ikke bor i boligen og har derfor i begrenset grad kunne gi informasjon/opplysninger. Det betyr at det kan være manglende opplysninger og informasjon om mulige feil og mangler på boligen/eiendommen. Jeg oppfordrer derfor potensielle interessenter til å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen og boligen.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i denne tilstandsrapporten. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

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.

Tomannsbolig

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > U.etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring, drenering og terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1.etg. > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Opplyst fra Ambita

Anvendelse
Bolig

Standard
Bygget er innvendig oppgradert i 2025,

Vedlikehold
Normal vedlikehold må påregnes.
Utvendig vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

Modernisering utvendig fasade:	Fjernet gamle vinduer og satt inn nye i februar 2025. I den sammenhengen ble det skiftet vannbord, beslag rundt vinduer, terrassedør og inngangsdør.
Modernisering vinduer:	Alt foruten 2 vinduer nede på stort soverom er skiftet i feb. 25 (de 2 vinduene som ikke er skiftet er rundt 6-7 år gamle).
Modernisering dører:	Det er skiftet terrassedør og inngangsdør.
Modernisering tak:	Tak skiftet i 2013.
Modernisering bad:	2025: Nytt hel fliset bad i 2025. Nytt vaskerom med gulv og sokkelflis. Sluk på både bad og vaskerom skiftet i den forbindelse.
Modernisering avløp/rør i rør:	Nytt avløp til kjøkken. Rør i rør system i hele boligen.
Eier informerer:	2025: Har lektet ut ytterveggene på langsiden og isolert 10 ekstra isolasjon, da disse veggene bare hadde 10 cm isolasjon, så har lagt inn 20 cm rockwoll. Betongvegg inn mot nabo, er delvis gipset. Yttervegg på andre kortside er isolert med 10 cm rockwoll. Taksperrer er stivet av og forsterket i forbindelse med renovering og ned lekting av gipset tak i 2 etg. Lagt inn rockwoll på loft for bedre isoleringsevne.
	Overnevnte forhold er opplyst om av selger.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Pipe er utvendig kledd med blikk.

mrk:
- Taket ble observert fra bakkenivå på befaringsdagen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Rekvirent

Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i aluminium.
Beslag/takhetter i aluminium/stål.

mrk:
Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje.
Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå.
Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering".
Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trekledning og fasadeplater.

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.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Musesperre bør etableres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Ikke tegn til lufting på loft.
- Det er ikke dampsperre i himling mot loft.
- Kvalitet på isolering på loft er ufagmessig.
- Flere takstoler er påført tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.
- Dagens konstruksjon gir fare for kondens. Kontroller jevnlig (spesielt under kalde perioder) at loftet framstår tørt, men er nylig gjort arbeider der. Om kondens oppstår, må tiltak utføres.



Bilde viser isolasjon som stedvis ligger feil vei.

TG 1 Vinduer

Isolerglass i pvc og trekarmer.
- Vinduer med produksjonsdato 2018, 2023 og 2024.

TG 1 Dører

Ytterdør: Finert dørblad med felt av isolerglass.
Altandør: Hvitt pvc dørblad med felt av isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nord-østvendt altan på 21,2 m² med utgang fra kjøkken.
Trebjelkelag belagt med terrassebord.

Rekkverk av liggende/stående bord og 6" toppbord.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,91 meter,
bør ikke være under 1,0 meter.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- En del flassende overflater på altan.

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

Andre utvendige forhold

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Rom u.etg:
- Entré: Keramiske fliser på gulv,
  malt platekledning og spileplater på vegger
  og malt platekledning i himling.
  Innfelte spotlights i himling.
- Gang: Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger
  og i malt platekledning i himling.
  Innfelte spotlights i himling.
- Sov 1: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
- Sov 2: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.

Rom 1.etg:
- Stue: Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
  Innfelte spotlights i himling.

mrk:
Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
S-rom er ikke beskrevet (bod).

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.
Det tas forbehold om at type overflate kan avvike noe.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.

mrk:
Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i henhold til byggeår/alder. Målinger er utført punktvis med laser på tilfeldige utvalgte steder. Større avvik kan ikke utelukkes. Etasjeskiller er ikke fullstendig kontrollert, da mesteparten av konstruksjonen er skjult og krever destruktive inngrep for en grundig vurdering. Skjulte skader som råte, svekkelser og underdimensjonering kan være usynlige ved visuell inspeksjon.

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målinger er tatt som stikkprøver, større avvik kan forekomme.

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.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Skorstein i murkonstruksjoner.
Peisovn med glassfront i stue (ikke tilkoblet ved befaring).
Sotluke i u.etg.

mrk:
Pipe over tak er vurdert under punktet "taktekking".
Øvrig del av pipen er ikke inspisert/vurdert, da dette ikke er et av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Stedvis utforete kjellervegger i u.etg, dette ansees som risikokonstruksjon.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 51,0 % ved 9,1 °C og trefukt var 7,1 % vektprosent.

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:
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 avvik:

Rom under terreng sees i sammenheng med fuktsikring/drenering/terrengforhold.
Det er utforete kjellervegger på bad og vaskerom, noe som er risikokonstruksjon.
Resterende vegger er enten mur, eller mur med pålimt gipsplater.
Det er ikke synlig utvendig fuktsikring og drenering er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det framstår som om bygningsdelen fungerer med dagens tilstand. U.etg. er oppgradert i 2025, selger opplyser at det ikke har vært noe synlige problemer med fukt i u.etg. Ved hulltaking ble det heller ikke målt forhøyede fuktverdier. Men på generelt grunnlag opplyses det at ved eldre drenering og manglende fuktsikring på mur, kan skader oppstå.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Malt trapp med lukkede trinn.
Laminat i trinn.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte dørblad.

VÅTROM

U.ETG. > BAD

Generell

Areal: 5,5 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjvegg.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

U.ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger og malt platekledning i himling.
Innfelte spotlights i himling.

U.ETG. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

U.ETG. > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.



Bilde viser sluk med membran.
Ved befaring var ikke membranen skjært, noe som begrenset besiktigelsen.

U.ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil, belysning, vegghengt toalett, dusjgarnityr og dusjvegg.

U.ETG. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

U.ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga. tilliggende konstruksjoner.
- Våtsoner mot nabo og grunnmur.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i utsatte områder.

U.ETG. > VASKEROM

Generell

Areal: 5,2 m².
Keramiske fliser på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksventil i vegg.
Sluk av plast.

U.ETG. > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt platekledning på vegger og i himling.

U.ETG. > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Keramiske fliser på gulv med underliggende elektriske varmekabler.

U.ETG. > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.
Ukjent tettesjikt/membran.



Bilde viser sluk.

U.ETG. > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

U.ETG. > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

U.ETG. > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført uten at unormale forhold ble påvist.
Det er målt relativ luftfuktighet (RF) på 51,0 ved 9,1 °C
og trefukt på 7,1 vektprosent.

For referansenivåer av fukt, se side 5.

Til info:
Det gjøres oppmerksom på at dette er en stikkprøve,
og at fukt eller skader andre steder i skjulte konstruksjoner
ikke kan utelukkes. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av
forholdene og kan endre seg med årstidene, samt ved
endringer i fukt- og temperaturforhold.

KJØKKEN

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning.
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger og i himling.
Innfelte spotlights i himling.
Ikea kjøkkeninnredning med slette fronter.
Inneholder: Laminert benkeplate, kompositt vaskekum,
ventilator i platetopp og opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Platetopp med induksjon og integrert ventilator.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap/frys.

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

mrk:
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir
ikke omtalt. Det er foretatt en kontroll med fuktindikator
på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder, men
det er ikke flyttet på hvitevarer eller innbo.

1.ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator integrert i platetopp med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av Pex rør (rør-i-rør).
- Stoppekran i bod og i fordelerskap på vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Mangler ventil(er) i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på vaskerom.
Volum: 198 liter. Produsert: 2012.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap på soverom.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater)
og strømmåler.

Kurser:
25 ampere: 1 stk.
15 ampere: 13 stk.

El. oppvarming:
- Opplyst gulvvarme i inngangsparti, gang, vaskerom og bad.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nye elektriske rør trukket i alle rom, da vi lektet ut. Spotter, lamper, stikk, bryter og varmekabler er oppgradert. Varmtvannsbereder direktekoblet i vegg. Inntektssikring er ikke byttet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

mrk:
Elektriker opplyser at en sikring skal byttes fra 16 amper til 10 amper før overtagelse av bolig.

Branntekniske forhold

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

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

Bygget har brannslukningsapparat og røykvarslere.
- Ved befaring var det røykvarslere og brannslukkingsapparat, men var ikke hent opp. Opplyst at dette gjøres før salg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring, drenering og terrengforhold

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmuren ligger mot tilfyllte masser.
Bygningen er delvis oppført under bakkenivå og terrenget rundt bygget er varierende.

mrk:
Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

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

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/fundamenter av betong.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør av ukjent type.
Opplyst offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

mrk:
Styreleder i sameiet har opplyst til selger at det ble utført rørfornying på avløpsrørene fra boligene til kommunal ledning i 2018.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

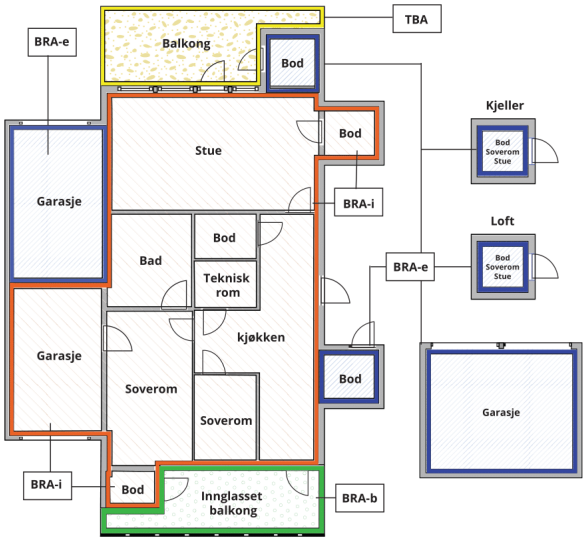
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U.etg.	54			54	
1.etg.	56			56	21
SUM	**110**				**21**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U.etg.	Entré, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Bod.		
1.etg.	Stue/kjøkken, Soverom.		

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Arealer u.etg:
- Entre: 5,0 m².
- Gang: 14,5 m².
- Sov 1: 10,6 m².
- Sov 2: 5,6 m².
- Bad: 5,5 m².
- Vaskerom: 5,2 m².
- Bod: 3,2 m².

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

Arealer 1.etg:
- Stue/kjøkken: 42,7 m².
- Sov: 11,9 m².

- Resterende areal går vekk i innvendige vegger, kasser o.l.

Generelt:
Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. 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 takstingeniørens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke gjennomgått for dette prosjektet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "tilbygg/modernisering".
Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Sov 2 u.etg. framstår lite.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg.		Garasje.	

Kommentar

BRA primær og sekundær er oppmålt på stedet med laser.

Areal:
- Frittliggende garasje: 15,8 m².

Generelt:
Arealer utenfor boligen er ikke med i arealberegningen.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. 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.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	106	4
Garasje	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Kristoffer Bjerk Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	128	127		0	6080.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kongsmyrveien 29B

Hjemmelshaver
Bjørneryggen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951383694		OBOS tlf. 22 98 14 81 www.obos.no	Andreas Breivik Sagstad & Håkon Holmefjord Lorentzen.

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
17	9 828	*31.12.2023*	165 102	*01.03.2025*

Kommentar
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.822,– pr. md.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Mathopen.
Fra boligen er det utsikt over nærområdet.
Området er hovedsakelig bebygd med rekkehus/tomannsboliger og eneboliger.

Kort vei til Vestkanten kjøpesenter, samt dagligvare butikk på Mathopen.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla. Mathopenhallen,
Alvøen Idrettspark, Vannkanten, Iskanten, Vadmyra idrettsanlegg mm
i området Bergen Vest, samt skoler som Mathopen Skole,
Alvøen Skole, Loddefjord Skole og Vadmyra Skole.
Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum.

Info om Mathopen:
Mathopen er et boligområde utenfor Loddefjord i Laksevåg bydel i Bergen,
beliggende på nordsiden av Grimstadfjorden. I nord ligger Hetlevik og Storavatnet,
og i vest Håkonshella. Navnet Mathopen kommer av at de samlet fisken i en hop i
Grimstadfjorden før i tiden. På Mathopen er det mest villabebyggelse og en større
grunnskole (Mathopen skole), og stedet er en typisk forstad til Bergen, da de fleste
som bor her arbeider i byen. Ellers er det mange her som har sin arbeidsplass ved
Sjøforsvarets hovedbase Haakonsvern som ligger her. Hovedveien heter Hillerenveien,
og områdets vestlige del kalles for Hilleren. Mathopen utgjør en grunnkrets i Bergen
kommune som hadde 1 749 innbyggere 1. januar 2012, og et areal på 3,25 km²,
hvorav 0,12 km² er ferskvann.

Adkomstvei

Adkomst borettslag direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (65270000).
Planid: 65270000.
Saksnr: 201418880.
Planens navn: BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030.
Type plan: Kommuneplanens arealdel.
Planstatus: Gjeldende plan (Endelig vedtatt arealplan) *
Vedtak i kraft: 19.06.2019.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan (40145002).
Planid: 40145002.
Planens navn: LAKSEVÅG. GNR 128 BNR 68, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN.
Type plan: Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan.
Vedtak i kraft: 30.06.1964.

Mer informasjon om reguleringsplan for aktuell eiendom:
www.bergenskart.no/braplan
Annen informasjon:
Grunnkrets: Mathopen.
Valgkrets: Vadmyra valgkrets.
Kirkesogn: Loddefjord.

Om tomten

Eiendommen er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med
gress, grus, mur, interne veier og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke relevant for borettslagsboliger.

Parkering

Opplyst parkering til flere bilder, derav en i garasje.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
99 021	2023	Opplyst i brev fra skatteetaten for primærbolig, datert 10.03.2025

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1965

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6600480			

Kommentar
Felles byggforsikring.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ikke oppgitt

Standard
Garasje av eldre standard.

Vedlikehold
Vedlikehold må påregnes.

Beskrivelse
Areal: 15,8 m².
Gulv mot grunn i betong.
Garasjen er oppført i murkonstruksjoner, pusset og malt.
Takkonstruksjoner av trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Takkonstruksjon er tekket med sutak, lekter og takstein.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.03.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	12.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2025		Fremvist		Nei
Opplysninger fra selger	12.03.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.03.2025	Opprinnelig rapport
2	08.05.2025	Revidert etter utbedring

For gyldighet på rapporten se forside

Bjerk Takst AS
Øvre Fyllingsveien 79
5161 LAKSEVÅG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.