

Leilighet
Nebbestølen 53
5144 Fyllingsdalen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

| | | |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 4 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 5 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 4 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 04/03/2026

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdiggattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

| | |
|-------|--|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

| Kostnadsklasse | Veiledende størrelsesorden i NOK |
|-----------------|----------------------------------|
| Lav kostnad | 0 – 100 000 |
| Middels kostnad | 100 000 – 300 000 |
| Høy kostnad | Mer enn 300 000 |

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

| | |
|-----------------|-----------------------|
| Matrikkeldata: | Gnr:23, Bnr: 203 |
| Hjemmelshaver: | Edel Haldorsen |
| Seksjonsnummer: | - |
| Festenummer: | - |
| Andelsnummer: | 56 |
| Byggeår: | 1973 |
| Tomt: | 21 825 m ² |
| Kommune: | Bergen |

BEFARINGEN:

| | |
|---------------------|------------------|
| Oppdragsgiver: | Edel Haldorsen |
| Befaringsdato: | 03.03.2026 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2 |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Adkomst: | OFFENTLIG |

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med interne veier, lekeplass, grøntområder og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasadeplater og partier med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i tre- og pvckarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med papp/folie eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Katrine Meel Flatekvål

Kontaktperson: Katrine Meel Flatekvål

Beliggenhet:

Leiligheten ligger sentralt til i Fyllingsdalen. Oasen senter ligger like i nærheten av borettslaget. Her finner man alt det man måtte ønske av servicetilbud; legesenter, dagligvareforretninger, apotek, tannlege, treningssenter og vinmonopol m.m. Til Bergen sentrum tar det cirka 10 minutter med bil. Ellers er det gode bussforbindelser. Av turmuligheter kan Kanadaskogen opp til Nipetjørna, og Bønnesskogen nevnes. Løvestakken like i nærheten.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 953 155 818

Navn/foretaksnavn: MINKEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 31.10.1972

Takstobjektet:

3-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 17,5m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 1,7m².

Oppvarming: Varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast og støpejern. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra rekvirent.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, vaskerommet har gulvbelegg, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater og tapet.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra rekvirent:

- Badet ble pusset opp i 1997/1998.
 - Innglasset balkong fra 2018.
-

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| 2. Etasje | 74 | 0 | 18 | 0 |
| Kjellerbod | 0 | 2 | 0 | 0 |
| | | | | |
| SUM BYGNING | 74 | 2 | 18 | 0 |
| SUM BRA | 94 | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|-------------|-------|-------|-------|-----|
| | | | | |
| SUM BYGNING | | | | |
| SUM BRA | | | | |

BRA-i:

Gang(7,4m²), bad(2,7m²), vaskerom(4,3m²), soverom(10,1m²), soverom(10,9m²), stue(22,9m²), kjøkken(9,8m²), bod(2,6m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(1,7m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Representant for hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

04/03/2026



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 3 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen på badet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Merknader:

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).

Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Merknader:

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet støpejernsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

Som følge av badets alder/tilstand er det ikke gjennomført hulltaking. Oppgraderinger må påregnes. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skap under servant med profilerte fronter, dusjgarnityr.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik anbefales oppgradering av våtrommet innen kort tid.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Slukene har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene vil få rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Det er påvist rustdannelser. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside.

Merknader:

1.2 Vaskerom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet tapet på veggene og malte flater i himlingen på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 3 1.2.2 Overflate gulv

Det er benyttet gulvbelegg på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet (med unntak av mindre parti med nyere gulvbelegg). Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Merknader:

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot nabo eller flislagt våtrom på motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet tapet, stål oppvaskum, ventilator (av eldre dato).

- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt søkkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse 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 diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer og pvckarmer.

Vinduene er fra 1992 og 2018.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2018.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 17,5m².

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast og støpejern.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Vannforsyningsrør og sluk/avløpsrør er av eldre dato.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1996

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen CTC 115 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. På bakgrunn av alder anbefales det utskiftning innen kort tid.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstillter ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellessområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.2.3 Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringdagen, modernisering bør likevel påregnes.

4.1 Vinduer og ytterdører

Som følge av alder på de eldste vinduene og altandøren må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og altandøren vil restlevetid være vanskelig og anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra 1990-tallet er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå.

Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist at varmtvannsberederen er over 30 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. På bakgrunn av alder anbefales det utskiftning innen kort tid.

Takstmannens vurdering ved TG3:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm (minimumskravet er 25mm).

Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik anbefales oppgradering av våtrommet innen kort tid.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Slukene har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene vil få rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Det er påvist rustdannelser. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

Sluket er plassert for nærme veggen, det anbefales at avstanden til vegg skal være minst 30cm fra slukets ytterside. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på vaskerommet (med unntak av mindre parti med nyere gulvbelegg). Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at vaskerommet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vaskerom og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Egenerklæring

Nebbestølen 53, 5144 FYLLINGSDALEN

30 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|----------------|----------------|--------------|
| Nebbestølen 53 | Nebbestølen 53 | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

1997/1998 til november 2025

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Andersen, Birthe

Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Boligen trenger oppussing

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 15545898

Egenerklærings skjema

Name

Birthe Andersen

Date

2026-03-30

Identification



Birthe Andersen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Birthe Andersen

30/03-2026
12:06:34

BankID OIDC
High



Adresse

Nebbestølen 53, 5144 FYLLINGSDALEN

Dato for energimerking

08.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-278728

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

139739086

Gårdsnummer

23

Bruksnummer

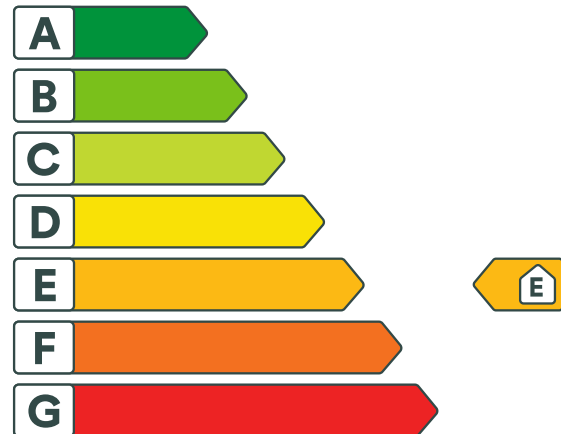
203

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1979

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

94,0 m²

Oppvarmet bruksareal

74,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

220,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

212,58 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 731 kWh



Nebbestølen 53, 5144 FYLLINGSDALEN



Detaljering

| | |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Nei | Vegger Nei |
| Vindu Nei | Gulv Nei |
| Takkonstruksjon Nei | Ytterdører Nei |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Nebbestølen 53, 5144 FYLLINGSDALEN



Tiltak

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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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.

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: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 23/203/0/0

Utlistet 25. februar 2026

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid | Type | Snr | Hovedteig | Beregnet areal | Arealkvalitet | Arealmerkнад | Inngår i rapporten |
|-----------|--------------|-----|-----------|-------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| 258968473 | Grunneiendom | 0 | Ja | 19 559,6 m ² | Sikker | - | Ja |
| 258968407 | Grunneiendom | 0 | Nei | 2 261,5 m ² | 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 |
|--------------------------|----------|---|-------------------------------|-------------|---------------------------|-------------------------------------|
| 63860000 | 34 | FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 02.11.2023 | 202220442 | 89,6 % |
| 63860000 | 34 | FYLLINGSDALEN. GNR 22, 23 OG 24, FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 02.11.2023 | 202220442 | 10,3 % |
| 11440100 | 35 | FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 2, NEDRE KROHNEGÅRDEN 19 | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 14.05.2012 | 200715105 | < 0,1 % (2255,1 m ²) |

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID | Reguleringsformål | Dekningsgrad |
|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| 63860000 | 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse | 89,3 % |
| 63860000 | 3040 - Friområde | 10,3 % |
| 63860000 | 2016 - Gangveg - gangareal - gågt. | 0,2 % |
| 63860000 | 3050 - Park | 0,1 % |
| 11440100 | 2015 - Gang- sykkelveg | < 0,1 % (6,5 m ²) |
| 63860000 | 2010 - Veg | < 0,1 % (0,0 m ²) |

Hensynssoner (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID | Sonetype | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------------------------|--------------|
| 63860000 | 570 - Bevaring kulturmiljø | 92,2 % |
| 63860000 | 320 - Flomfare | 5,7 % |

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

| PlanID | Plantype | Plannavn | Saksnr | Dekningsgrad |
|--------------------------|----------|---|---------------------------|--------------|
| 71900000 | 35 | Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 778 mfl., Folke Bernadottes vei, boliger | 202512173 | 0,2 % |
| 71340000 | 35 | Fyllingsdalen. Gnr. 22, bnr. 20, Nebbestølen, boliger | 202311694 | 13,8 % |

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

| PlanID | Arealstatus | Arealformål | Beskrivelse | Områdenavn | Dekningsgrad |
|--------------------------|---------------|-----------------------|-------------------|------------|--------------|
| 65270000 | 1 - Nåværende | 1130 - Sentrumsformål | Byfortettingssone | BY | 100,0 % |

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Planstatus | Saksnr |
|--------------------------|----------|---|------------|---------------------------|
| 71740000 | 20 | Kommuneplanens arealdel KPA 2027 | 1 | 202417461 |
| 71310000 | 35 | FYLLINGSDALEN. GNR 22 BNR 240 MFL., OASEN VEST BS1 OG BS2 | 1 | 202310406 |

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 25. februar 2026



Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje 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.



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN
KOMMUNE


Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

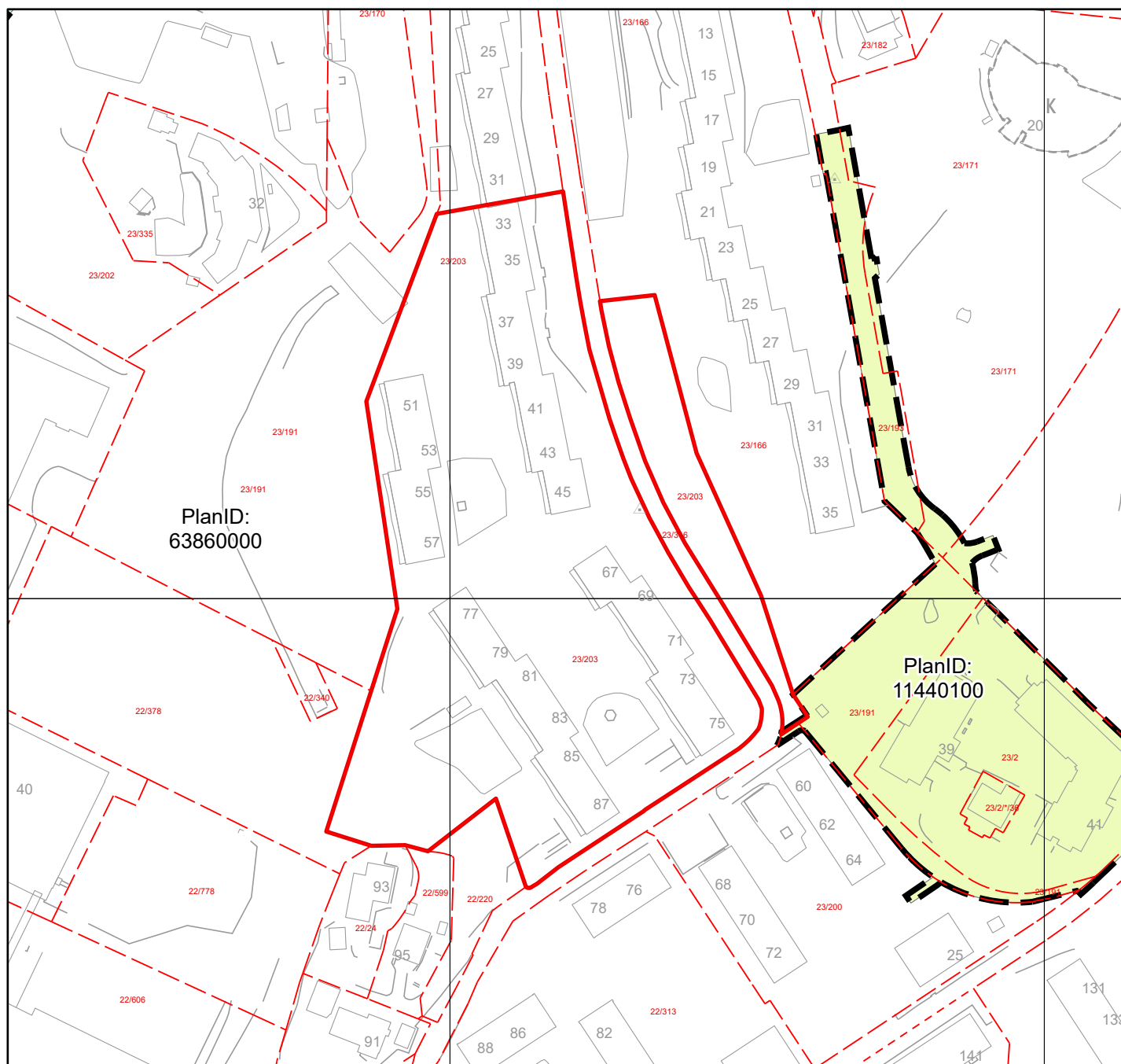
Målestokk: 1:2 000
Dato: 25.02.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 23/203
Adresse: Nebbestølen 53 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 11440100, 63860000

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





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2 000

Gnr/Bnr/Fnr: 23/203

Dato: 25.02.2026

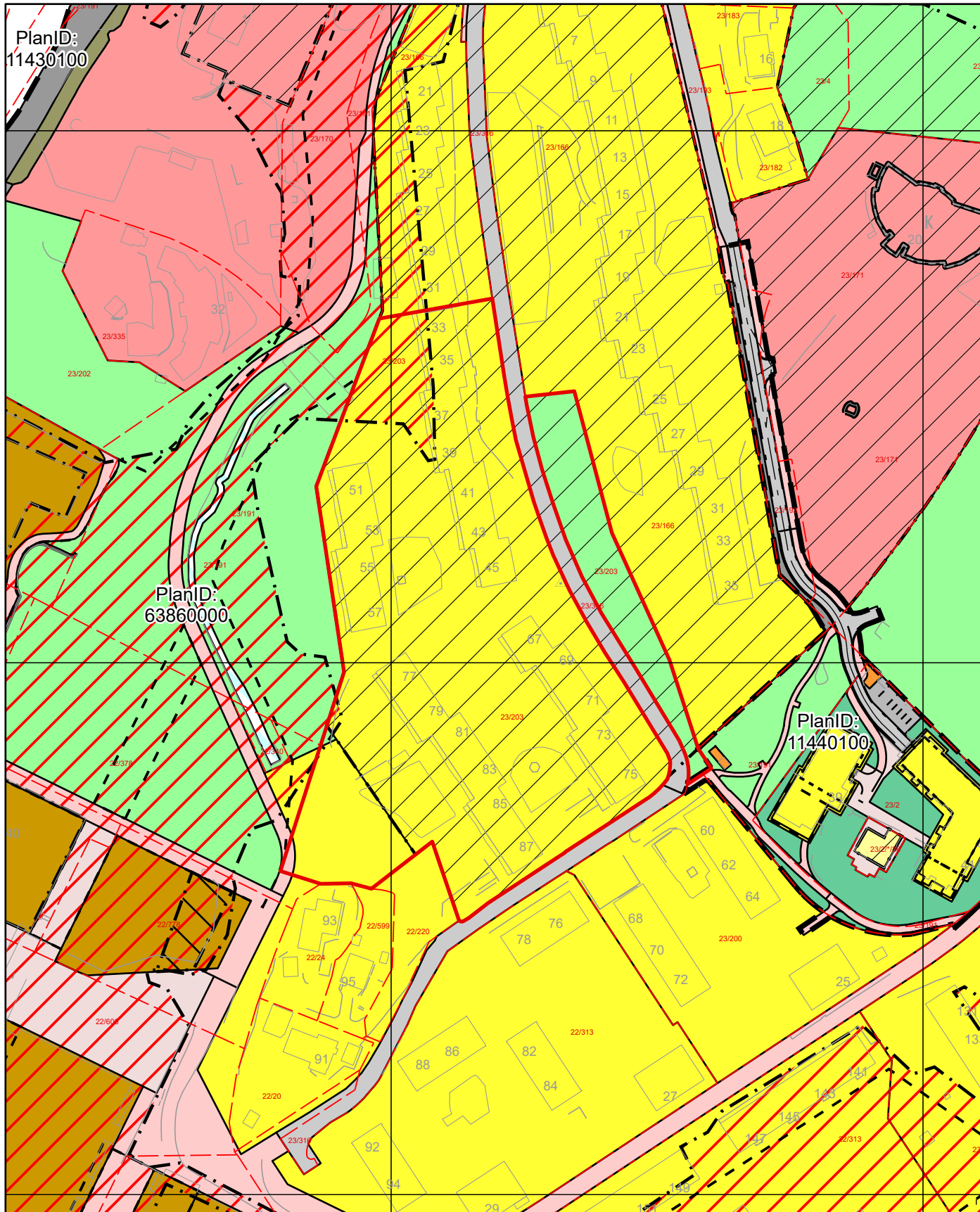
Adresse: Nebbestølen 53 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 11440100, 63860000

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

 Eiendomsflate




Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

-  1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares
-  1213 - Planlagt bebyggelse
-  1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  1221 - Regulert senterlinje
-  1222 - Frisiktlinje
-  1223 - Regulert kant kjørebane
-  1225 - Regulert parkeringsfelt
-  1254 - Tunnel
-  1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

-  Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

-  Midlertidig bygg og anlegg grense




Hensynssonegrense

-  Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelsehjemler

Hensynssoner PBL §12-6

-  Angitthensynsone
-  Faresone
-  Sikringsone

Plangrense

-  Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

-  Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5




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

-  1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
-  1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
-  1130 - Sentrumsformål
-  1162 - Undervisning
-  1164 - Kirke, religionsutøvelse
-  1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
-  1590 - Annen særsk. ang. beb. og anlegg
-  1600 - Uteoppholdsareal
-  1610 - Lekeplass


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

-  2001 - Samf.anl. og teknisk infrastr.
-  2010 - Veg
-  2011 - Kjøreveg
-  2012 - Gate med fortau
-  2013 - Torg
-  2014 - Gatetun
-  2015 - Gang- sykkelveg
-  2016 - Gangveg, -areal, gågate
-  2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
-  2019 - Annen veggrunn, grøntareal
-  2080 - Parkering


Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)


-  3020 - Naturområde - grønnstruktur
-  3040 - Friområde
-  3050 - Park

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

-  6800 - Kombinerte formål sjø og vassdrag m/u. tilh. strandsone

Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

 Angitthensyn kulturmiljø

 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Sentrumskjerne

 Byfortettingssone

 Grønnstruktur

 Friluftsområder

Nebbestølen 53

Nabolaget Nebbestølen/Oasen - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | |
|---|--------------------|
| 🚶 Løvås Linje 4, 18 | 3 min 🚶 0.3 km |
| 🚶 Fyllingsdalen terminal Linje 2 | 8 min 🚶 0.6 km |
| 🚶 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40 | 10 min 🚶 6.4 km |
| ✈ Bergen Flesland | 16 min 🚶 |

Skoler

| | |
|---|--------------------|
| Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 236 elever, 13 klasser | 4 min 🚶 0.3 km |
| Ortun skole (8-10 kl.) 413 elever, 32 klasser | 14 min 🚶 1.2 km |
| Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser | 15 min 🚶 1.3 km |
| Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 227 elever, 17 klasser | 16 min 🚶 1.3 km |
| Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser | 11 min 🚶 0.9 km |
| Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser | 11 min 🚶 0.9 km |
| Amalie Skram videregående skole 1000 elever | 10 min 🚶 6 km |

«Har bodd her hele livet unntatt siste året.
Hatt en fantastisk barndom og ungdomstid.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

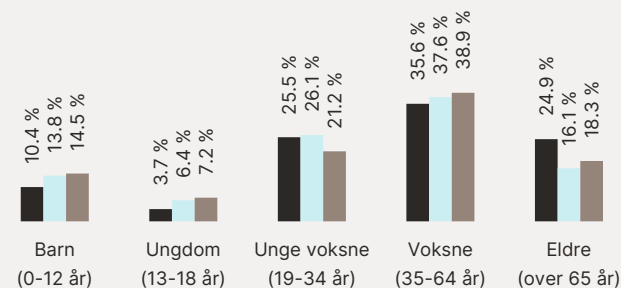


Kvalitet på skolene
Bra 74/100



Naboskapet
Høflige 62/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Nebbestølen/Oasen | 1 517 | 887 |
| Bergen | 265 933 | 136 695 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |



Barnehager


| | |
|---|-------------------|
| Minken barnehage (1-5 år) 40 barn | 2 min 🚶 0.1 km |
| Nebbestølen barnehage (0-5 år) 51 barn | 2 min 🚶 0.1 km |
| Løvås Oppveksttun barnehage (1-5...) 64 barn | 4 min 🚶 0.3 km |


Dagligvare


| | |
|-------------------|---------|
| Meny Oasen Bergen | 5 min 🚶 |
| Kiwi Spectrum | 5 min 🚶 |

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

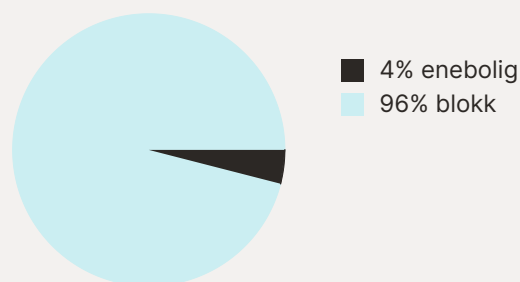
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

 Støynivået
Lite støynivå 86/100





Sport

- | | |
|--|---|
|  Lynghaugparken "binge" Ballspill | 4 min  0.4 km |
|  Løvås skole Aktivitetshall | 5 min  0.4 km |
|  Sprek & Blid Sissel's | 7 min  |
|  SATS Oasen | 7 min  |

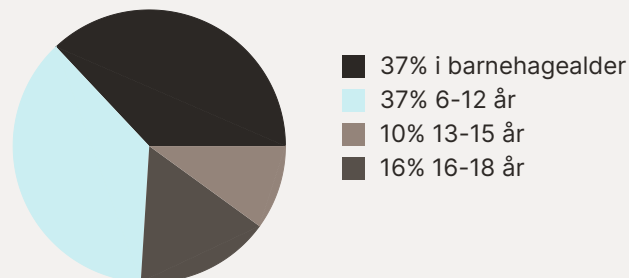
Boligmasse



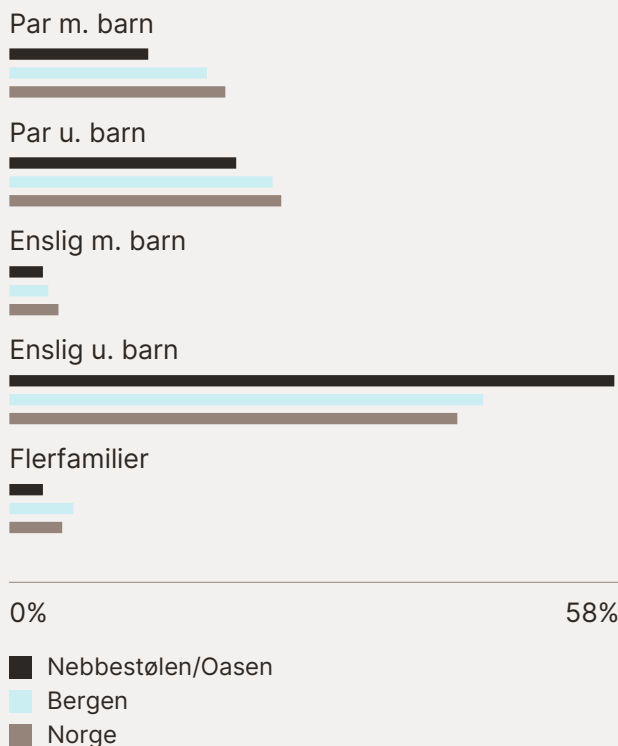
Varer/Tjenester

- | | |
|--|---|
|  Oasen | 4 min  |
|  Boots apotek Oasen | 7 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

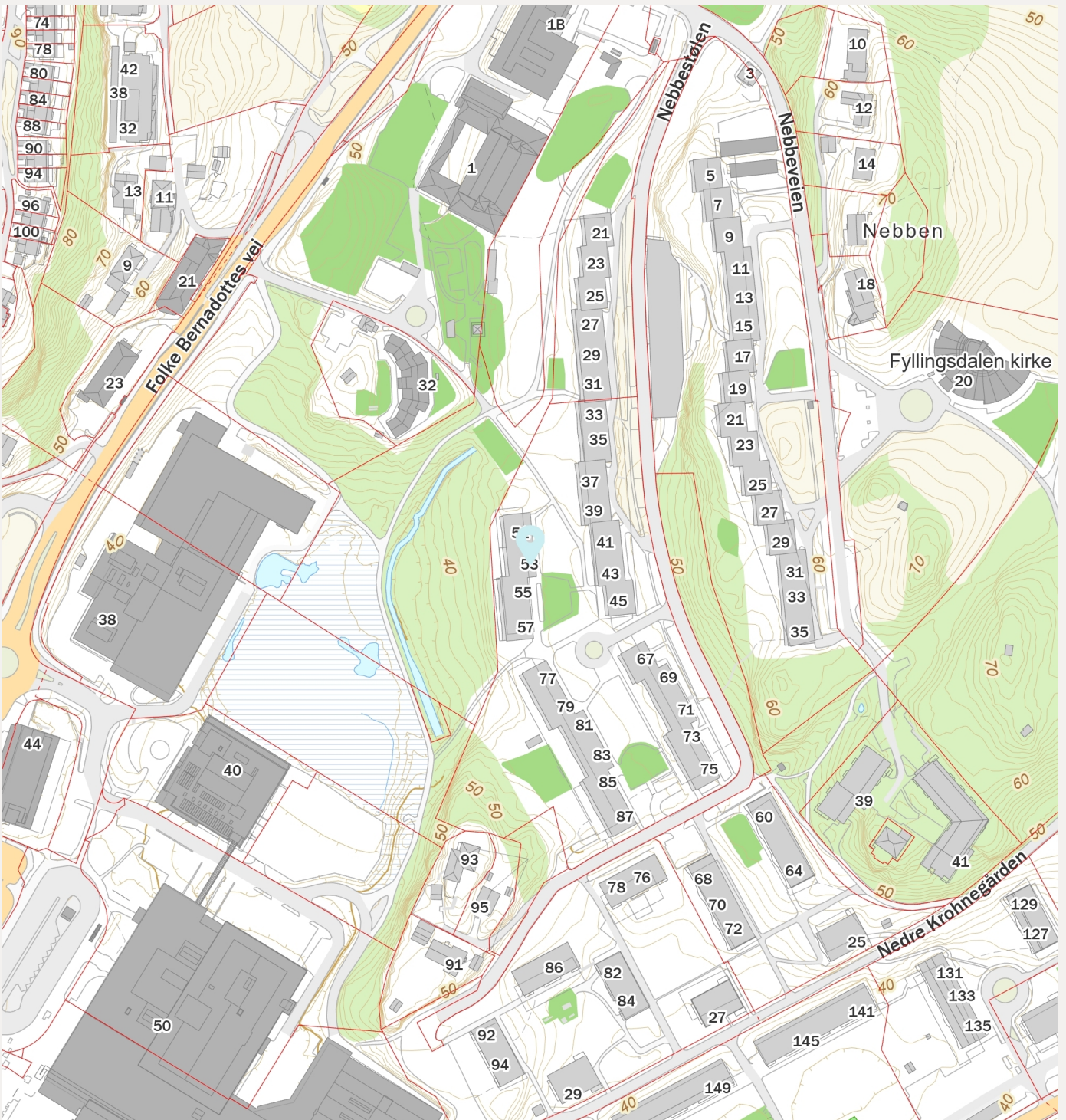


Familiesammensetning



Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 25% | 33% |
| Ikke gift | 54% | 54% |
| Separert | 16% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |



Vedtekter

for

Minken borettslag

org nr 953 155 818.

tilknyttet

Vestlandske boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 31. oktober 1972.

Endret den:

9. november 2004.

05.mai 2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Vestlandske boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, 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 karmen.

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslaget har ansvar for vedlikehold, reparasjon og utskifting av sikringsskap. Borettslagets ansvar for vannledningsnett gjelder til og med stoppekran i leiligheten.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal

gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 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) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

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

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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



HUSORDENSREGLER FOR MINKEN BORETTSLAG



Foto: Trond Svendsen

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

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

Bestemmelsene i husordensreglene fastsettes av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget.

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Dører til inngang, loft og kjeller skal holdes låst i samsvar med kunngjøringer.

2. BOLIGEN OG BOOMRÅDET

Uro i boligen og boområdet skal unngås i tidsrommet kl. 23.00 – 06.00. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00 - 20.00 på hverdager og kl. 10.00 – 18.00 på lørdager. Det skal være stille søndager og helligdager.

3. DYREHOLD

Det er ikke tillatt å ha dyr i Minken borettslag. Unntak gjøres for førerhund og tjenestehunder. Ved søknad til styret kan det gis dispensasjon for dyrehold dersom styret finner at brukeren har gode grunner for dette, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere i Minken borettslag.

4. BOSS

Bossrommene skal holdes ryddige og rene og skal bare brukes til restavfall som pakkes forsvarlig. Bossposer må ikke oppbevares i fellesgang. Det må ikke kastes brennende gjenstander, oljeavfall eller glass og spisse ting i bossrommet. I perioden 01.11 – 30.4 skal lyset stå konstant på i bossrommene.

5. BAD, WC OG LEDNINGER

Alle rom – også kjellere – må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

6. BILPLASSER OG GARASJEANLEGG

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene.

Søknad om garasje plass eller biloppstillingsplass rettes til styret i borettslaget. Det kan kun gis tillatelse til 1 biloppstillingsplass enten inne eller ute per boenhet.

Det er ikke tillatt å låne/leie ut garasjen til andre som ikke bor i borettslaget. Den enkelte beboer med garasje plass har ansvar for å påse at uvedkommende ikke kommer inn i garasjen, og skal påse at garasjeporten er lukket før man forlater garasjen.

Parkering og øvrig ferdsel med kjøretøy i boområdet, må kun skje på forsvarlig måte i henhold til skilt og veimerkinger.

7. PARABOLANTENNE

Det er ikke lov å sette opp/montere parabolantenne uten skriftlig samtykke fra styret. Parabolantenne som er synlig for andre brukere i Minken borettslag vil ikke godkjennes for montering.

8. VARMEPUMPE

Det er ikke tillatt å montere varmepumpe i borettslaget.

9. GRILLING

Ved grilling er det kun tillatt med bruk av gassgrill og elektrisk grill. Grilling skal skje med aktsomhet og man skal ha tilgjengelig slukkeutstyr. Engangsgrillere og andre grillere enn ovennevnte er ikke tillatt.

10. SIKKERHETSLÅS/ALARM

Dersom det er montert ekstra sikkerhetslås i døren, må det bli levert kopi av nøkler til vaktmester slik at han kan ta seg inn i leiligheten ved evt. branntilløp, vannlekkasje etc. Meld fra til vaktmester dersom boligen har installert alarm slik at vaktmester kan ta nødvendige forhåndsregler dersom det er nødvendig med innlåsing.

11. ANDRE BESTEMMELSER

Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på helligdager og offentlige høytidsdager.

Luker og ventiler må holdes åpne slik at det ikke dannes fukt og råte i leiligheten.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker og utstyr i bodene. Heller ikke er det tillatt å koble elektriske artikler som for eksempel dypfryser til det felles elektriske anlegget fra boden.

12. MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Klager til styret i borettslaget skal skje skriftlig.

13. VEDTEKTENE

Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om indre vedlikehold av boligen. Ved bruksoverlating (utleie) må søknad sendes til Vestbo som behandler søknader for styret.

Innkalling til ordinær generalforsamling for Minken Borettslag

Andelseierne i Minken Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling mandag 05.05.2025. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Felleslokalet Minken Borettslag.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Saker

- 5.1 Endring antall styremedlemmer (Vedtektsendring)
- 5.2 Endring antall varamedlemmer (Vedtektsendring)
- 5.3 Etablering av fortau.
- 5.4 Betaling av parkeringsplasser. (Sak til orientering)
- 5.5 Fibernett (Sak til orientering)

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av styremedlemmer
- 6.3 Valg av varamedlemmer
- 6.4 Styrets sammensetning etter valget
- 6.5 Valg av valgkomité

7 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt

angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

14.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 275 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Saker

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

5.1 Endring antall styremedlemmer (Vedtektsendring)

Fra: Ståle Sundhordvik.

Jeg foreslår å endre vedtektene i Minken brl vedrørende styresammensetning.

Forslag om at styret skal bestå av 1 styreformann, 3 medlemmer og 2 varamedlemmer slik det var inntil ifjor. I tillegg hadde Vestbo rett til en representant . Vestbo sin representant er borte, men jeg mener det kan fungere med overnevnte antall i Minken borettslag sitt styre.

Forslag til vedtak: Vedtektene oppdateres med endring i punk 7.1 hvor antall styremedlemmer justeres fra **4 til 3.**

Dette vil medføre en endring av borettslagets vedtekter og krever 2/3 flertall.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv til forsalget.

5.2 Endring antall varamedlemmer (Vedtektsendring)

Fra: Styret

Styret anser det som lite nødvendig med 2 stk varamedlemmer og fremmer derfor forslag til generalforsamling om reduksjon av antall varamedlemmer i styret.

Dette vil medføre en endring av borettslagets vedtekter og krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Vedtektene oppdateres med endring i punk 7.1 hvor antall varamedlem justeres fra **2 til 1.**

5.3 Etablering av fortau.

BoNo Bolig har kontaktet styret i Minken Borettslag med forslag om etablere fortau langs deler av veien i Minken Borettslag.

I forbindelse med BoNo Bolig sitt prosjekt i Nebbestølen er det meldt fra trafikkmyndighetene at etablering av et fortau langs deler av Minken borettslagets tomt vil være et viktig tiltak for å øke sikkerheten for gående.

BoNo Bolig vil dekke alle kostnader knyttet til etableringen av fortauet. I tillegg til å dekke alle kostnader knyttet til tiltaket vil også BoNo Bolig tilby borettslaget en kompensasjon på Kr. 50.000,-.

Se vedlagt henvendelse og bilder fra BoNo Bolig.

Flertallskrav: 2/3

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir BoNo Bolig løyve til å etablere fortau på borettslagets eiendom.

Styret gies mandag til å forhandle med BoNo Bolig for å fremmer de vilkår som vil være mest hensiktsmessig for borettslaget.

Styrets innstilling: Styret er positive til at det etableres fortau da man forventer en økt trafikk på veien langs borettslaget i tiden fremover. Styret anser forslaget som et godt sikkerhetstiltak for beboere i Minken borettslag.

5.4 Betaling av parkeringsplasser. (Sak til orientering)

Flere andelseiere i borettslaget disponerer i dag 2 stk parkeringsplasser. Tildeling av ekstra parkeringsplass er blitt utført ved ledige parkeringskapasitet i borettslaget.

Styret fremmer på bakgrunn av dette sak til orientering:

Fra 1/8/2025 vil beboere som disponerer flere parkeringsplasser bli fakturert dobbel sats for ekstra parkeringsplass.

Saken skal ikke stemmes over, men kun taes til orientering.

5.5 Fibernet (Sak til orientering)

Det er inngått ny avtale om Tv og internett i borettslaget.

Avtale aktiv fra 1/7/2025.

Se vedlagt informasjon om ny leverandør og leveransen.

Saken skal ikke stemmes over, men kun taes til orientering.

6. Valg

3 stk har meldt seg som kandidater til valg.

Vitalia Taranova.

Kate Vitola.

Tony Lande.

6.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Katrine Flatekvål styreleder er på valg og stiller til gjenvalgt for 2 år.

Styrets innstilling: Det er styrets innstilling at Katrine Flatekvål blir gjenvalgt for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer

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

Tommy Grindheim styremedlem er på valg og stiller til gjenvalg.

Carina Greve Løberg styremedlem er på valg.

(I det sak 5.1 blir vedtatt skal det kun velges 1 stk styremedlem)

Styrets innstilling: Det er styrets innstilling at Tommy Grindheim velges som styremedlem for nye 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Kenneth Toft varamedlem er på valg.

Juan Qin varamedlem er på valg.

(I det sak 5.2 blir vedtatt skal det kun velges 1 stk varamedlem)

Styrets innstilling: Det er styrets innstilling at Carina Greve Løberg velges som varamedlem for 1 år.

6.5 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: *Ståle Sundhordvik og Svein Hetland velges som valgkomité.*

7. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Det skal velges 2 delegater og 2 vara.

Årsberetning 2024 for Minken Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune

Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 møter i 2024.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- * Oppryddningsarbeid garageplasser.
- * våtromskontroll
- * brannvern
- * tilfluktsrom- oppgradering - pågående
- *Hms arbeid/Internkontroll (Ny løsning)
- * Fasadevask- og tilhørende reklamasjon.
- * Reklamasjoner Balkong entreprenørene
- * Fiber
- * uteområde - vurdering av ulike trær for å gjøre luftkvaliteten i Minken bedre- pågående
- * sikring av rør som forbyggende arbeid
- * klage til kommunen angående områdereguleringer som kommer.

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

Etablering av HMS systemet/Internkontroll

Etablering av 10 års vedlikeholdsplan.

Oppfølging av reklamasjoner mot Balkong entreprenøren.

Generelt vedlikehold.

Internkontroll / HMS

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

Borettslaget er i dialog med Vestbo om etablering av nytt digitalt som HMS system.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært Forsikringsselskap navn ikke funnet.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

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

Det er siste år registrert 1 (antall) skadesaker. Disse skyldes i hovedsak: Lekkasje fra tak.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling mandag 13.05.2024 bestått av:

Styreleder, Katrine Flatekvål
Styresekretær fra Vestbo, Chriss Morten Vestnes
Styremedlem, Tor Ellingsen
Styremedlem, Tommy Grindheim
Styremedlem, Carina Greve Løberg
Styremedlem, Joakim Slotte
Varamedlem, Kenneth Toft
Varamedlem, Juan Qin

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Katrine Flatekvål styreleder

Tommy Grindheim styremedlem

Carina Greve Løberg styremedlem

Kenneth Toft varamedlem valgt for 1 år i 2024

Juan Qin varamedlem valgt for 1 år i 2024

Årsmeldingen er godkjent av styret.

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| INNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 5 845 780 | 5 317 692 | 5 853 180 | 6 169 860 |
| Innkrevde finanskostnader | | 4 581 192 | 4 048 968 | 4 581 192 | 4 581 192 |
| Andre inntekter | 7 | 1 071 209 | 993 139 | 1 025 172 | 1 055 664 |
| SUM INNEKTER | | 11 498 181 | 10 359 799 | 11 459 544 | 11 806 716 |
| KOSTNADER: | | | | | |
| Lønnskostnader | 8 | 585 190 | 536 201 | 597 427 | 623 659 |
| Innberetningsplikt.personalkostnader | 8 | 0 | 0 | 7 000 | 7 000 |
| Styrehonorar | 8 | 265 000 | 160 000 | 240 000 | 278 250 |
| Arbeidsg.avg., personalkostn. | 8 | 157 440 | 113 250 | 122 478 | 140 585 |
| Andre personalkostnader | 8 | 495 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| Avskrivninger | 2 | 86 342 | 86 342 | 0 | 0 |
| Forretningsførsel | | 277 602 | 267 000 | 240 448 | 254 874 |
| Kontingent BBL | | 46 200 | 46 200 | 46 200 | 46 200 |
| Andre honorarer | | 85 768 | 17 100 | 19 250 | 19 250 |
| Revisjon | | 11 750 | 11 250 | 11 750 | 12 250 |
| Forsikringspremier | | 524 560 | 481 372 | 506 403 | 602 078 |
| Energikostnader | | 371 805 | 471 912 | 473 644 | 345 685 |
| Kommunale avgifter | | 2 234 080 | 2 139 320 | 2 395 996 | 2 312 244 |
| Andre driftskostnader | 9 | 1 265 778 | 1 422 218 | 1 336 211 | 1 444 630 |
| Vedlikehold | 10 | 1 105 092 | 1 316 807 | 1 198 150 | 1 121 000 |
| SUM KOSTNADER | | 7 017 102 | 7 068 972 | 7 204 957 | 7 217 705 |
| DRIFTSRESULTAT | | 4 481 079 | 3 290 828 | 4 254 587 | 4 589 011 |
| FINANSINNT OG KOSTNADER | | | | | |
| Finansinntekter | | 84 263 | 66 525 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 3 866 430 | 3 291 158 | 4 046 828 | 3 833 545 |
| NETTO FINANSPOSTER | | -3 782 167 | -3 224 633 | -4 046 828 | -3 833 545 |
| ÅRSRESULTAT | 1, 4 | 698 912 | 66 195 | 207 759 | 755 466 |
| Overføringer og disponeringer | | 698 912 | 66 195 | 0 | 0 |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler: | | | |
| Eiendom | 2, 3 | 57 696 489 | 57 696 489 |
| Biler og arbeidsmaskiner | 2 | 492 542 | 578 884 |
| Andre driftsmidler | 2 | 1 291 999 | 1 291 999 |
| Sum anleggsmidler | | 59 481 030 | 59 567 372 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer: | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 27 000 |
| Vestbo i mellomregning | | 4 065 351 | 4 091 222 |
| Andre fordringer | | 822 631 | 163 850 |
| Bankinnskudd og kontanter: | | | |
| Innestående bank | | 14 233 | 15 947 |
| Sum omløpsmidler | | 4 902 215 | 4 298 020 |
| SUM EIENDELER | | 64 383 245 | 63 865 391 |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---------------------------------|----------|-------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| INNSKUTT EGENKAPITAL: | | | |
| Andelskapital | 4 | 15 400 | 15 400 |
| Sum innskutt egenkapital | | 15 400 | 15 400 |
| OPPTJENT EGENKAPITAL: | | | |
| Annen egenkapital | 4 | -9 950 069 | -10 648 981 |
| Sum opptjent egenkapital | | -9 950 069 | -10 648 981 |
| Sum egenkapital | 4 | -9 934 669 | -10 633 581 |
| GJELD | | | |
| Langsiktig gjeld: | | | |
| Pant-og gjeldsbrev lån | 5, 6 | 68 248 462 | 68 951 491 |
| Borettsinnskudd | 6 | 5 194 350 | 5 194 350 |
| Sum langsiktig gjeld: | | 73 442 812 | 74 145 841 |
| Kortsiktig gjeld: | | | |
| Leverandørgjeld | | 764 290 | 254 601 |
| Skyldig off. myndigheter | | 34 356 | 34 875 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 76 456 | 63 656 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 875 102 | 353 131 |
| Sum gjeld: | | 74 317 914 | 74 498 972 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 64 383 245 | 63 865 391 |

Sted: _____, dato: _____

Katrine Flatekvål
Styreleder_____
Tommy Grindheim
Styremedlem_____
Joakim Slotte
Styremedlem_____
Tor Ellingsen
Styremedlem_____
Carina Greve Løberg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

| | Regnskap 31.12.24 | Regnskap 2023 |
|--|-------------------|------------------|
| A. Disponible midler pr. 01.01. | 3 944 888 | 4 706 614 |
| B. Endring disponible midler | | |
| Årsresultat (se resultatregnskap) | 698 912 | 66 195 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 86 342 | 86 342 |
| Endring individuelle lån.(avdrag/opptak) | -703 029 | -914 263 |
| B. Årets endring i disponible midler | 82 225 | -761 726 |
| C. Disponible midler | 4 027 113 | 3 944 888 |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans | 4 065 351 | 4 091 222 |
| Kortsiktige fordringer | 822 631 | 190 850 |
| Kontanter og bankinnskudd | 14 233 | 15 947 |
| Omløpsmidler | 4 902 215 | 4 298 020 |
| Kortsiktig gjeld | -875 102 | -353 131 |
| Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler | 4 027 113 | 3 944 888 |

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

| | Altaner 2018 | Altaner 2019 | Altaner 2019 | Traktor med Høytrykksvasker | Byggningsmessi | |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------------|----------------|------------|
| | | | | strøkasse | Anlegg | |
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 25 230 739 | 8 000 000 | 1 714 000 | 801 125 | 18 688 | 22 751 750 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 25 230 739 | 8 000 000 | 1 714 000 | 801 125 | 18 688 | 22 751 750 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 313 774 | 13 497 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 25 230 739 | 8 000 000 | 1 714 000 | 487 351 | 5 191 | 22 751 750 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 0 | 80 112 | 6 229 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 2018 | 2019 | 2019 | 2021 | 2022 | 1973 |
| Antatt levetid i år : | | | | 10 | 3 | |

Strømmålere

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 1 291 999 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 1 291 999 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 1 291 999 |
| Anskaffelsesår : | 2008 |
| Antatt levetid i år : | |

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

Regnskap 2024

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| 1100 Bygningmessige anlegg | 22 751 750 |
| 1101 Rehabilitering/påkostning | 34 944 739 |
| Sum | 57 696 489 |

Note 4 - Egenkapital

| | 01.01.2024 | Årets resultat | 31.12.2024 |
|------------------------------------|--------------------|----------------|-------------------|
| Endring av egenkapital i år | | | |
| Innskutt egenkapital | 15 400 | 0 | 15 400 |
| Annen egenkapital | -10 648 981 | 698 912 | -9 950 069 |
| Sum egenkapital 31.12. | -10 633 581 | 698 912 | -9 934 669 |

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.

Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Kreditor: | Handelsbanken |
| Lånenummer: | 95217459223 |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2020 |
| Rentesats: | 5.64 % |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2057 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 74 000 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 68 951 491 |
| Avdrag i perioden: | 703 029 |
| Lånesaldo 31.12: | 68 248 462 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 64 055 427 |

Langsiktig gjeld

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 154 | 443 172 | 68 248 488 |

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| 2265 Andre pantelån "IN-light" | 68 248 462 | 68 951 491 |
| 2250 Borettsinnskudd | 5 194 350 | 5 194 350 |
| Sum | 73 442 812 | 74 145 841 |

Note 7 - Andre inntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|--|------------------|----------------|
| 3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 788 172 | 709 632 |
| 3617 Renhold | 231 000 | 231 000 |
| 3620 Innkreving strøm | 44 296 | 27 007 |
| 3685 Diverse inntekter fri | 0 | 15 000 |
| 3690 Diverse leieinntekter | 7 741 | 10 500 |
| Sum | 1 071 209 | 993 139 |

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|------------------|----------------|
| 5000 Lønn ansatte | 484 050 | 455 101 |
| 5013 Overtidsarbeid | 37 826 | 21 809 |
| 5020 Feriepenger | 62 625 | 55 789 |
| 5146 Trekkpliktig bilgodtgjørelse | 689 | 503 |
| 5360 Honorarer | 0 | 3 000 |
| 5252 Personforsikring skattepliktig | 2 689 | 2 154 |
| 5290 Motkonto for gruppe52 | -2 689 | -2 154 |
| 5330 Styrehonorar | 265 000 | 160 000 |
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 113 353 | 92 476 |
| 5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn | 8 830 | 7 866 |
| 5420 Innberetning aga pensjon | 50 932 | 26 197 |
| 5421 Motkonto aga pensjon | -13 661 | -13 289 |
| 5425 Trekk pensjon ansatte | -2 014 | 0 |
| 5500 Annen kostnadsgodtgjørelse | 495 | 0 |
| Sum | 1 008 125 | 809 451 |

Det har vært ansatt vaktmester i 100% stilling i regnskapsåret. Selskapet har OTP

Note 9 - Andre Driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|------------------|------------------|
| 5124 Fri dugnadsutbetaling | 12 250 | 10 750 |
| 6330 Vaktmestertjenester | 57 568 | 133 125 |
| 6360 Renhold | 203 755 | 209 791 |
| 6390 Andre driftskostnader | 0 | 4 578 |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader | 3 125 | 16 759 |
| 6500 Verktøy | 11 604 | 2 130 |
| 6570 Arbeidsklær og verneutstyr | 12 024 | 5 025 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 41 208 | 38 999 |
| 6790 Vakthold | 4 018 | 3 380 |
| 6800 Kontorrekvisita | 5 535 | 12 207 |
| 6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l | 71 015 | 114 520 |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon | 12 784 | 12 701 |
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 29 | 0 |
| 6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 775 781 | 717 535 |
| 7000 Drivstoff | 1 915 | 5 531 |
| 7090 Annen kostnad transportmidler | 21 319 | 11 971 |
| 7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig | 2 695 | 1 902 |
| 7430 Gave, ikke fradragsberettiget | 0 | 894 |
| 7520 Premie sikringsfond felleskostnader | 11 460 | 10 291 |
| 7720 Generalforsamling | 0 | 755 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 388 | 426 |
| 7781 Bomiljø | 12 308 | 108 949 |
| 7791 Annen kostnad | 5 000 | 0 |
| Sum | 1 265 778 | 1 422 218 |

Note 10 - Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|------------------|------------------|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 787 920 | 469 678 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 144 959 | 651 859 |
| 6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr | 14 415 | 6 875 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 4 419 | 98 991 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 138 380 | 89 404 |
| 6695 Forsikringskadesaker | 15 000 | 0 |
| Sum | 1 105 092 | 1 316 807 |

Andre opplysninger

| AVREGNING FINANSINTEKTER/KOSTNADER | ALTANLÅN | 2024 | 2023 |
|------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| | 3643 - Innbetalt | 4 581 192,- | 4 048 968,- |
| Over-/underskudd tidligere år: | | 477 482,- | 648 827,- |
| SUM FINANSINTEKTER: | | 5 058 674,- | 4 697 795,- |
| | 2265 - Avdrag | 703 029,- | 914 263,- |
| | 8195 - Renter | 3 866 430,- | 3 306 050,- |
| SUM BETALT AVDRAG/RENTER: | | 4 569 459,- | 4 220 313,- |
| Over-/underskudd : | | - 11 733,- | - 171 345,- |
| TOTALT over-/underskudd | | 489 215,- | 477 482,- |

Andre opplysninger

Resultat og balanse med noter for Minken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Minken Borettslag

| | | |
|-------------|-----------------------------|------------|
| Styreleder | Katrine Flatekvål (sign.) | 17.03.2025 |
| Styremedlem | Carina Greve Løberg (sign.) | 17.03.2025 |
| Styremedlem | Tor Ellingsen (sign.) | 07.03.2025 |
| Styremedlem | Joakim Slotte (sign.) | 06.03.2025 |
| Styremedlem | Tommy Grindheim (sign.) | 06.03.2025 |



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Minken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 8. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-08 21:22:51 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

Til styret i Minken Borettslag

Vi i BoNo Bolig ønsker å ta et oppdateringsmøte med dere angående vårt prosjekt i Nebbestølen og en mulig trafikkikkerhetsforbedring som vi mener vil komme både deres beboere og området som helhet til gode.

Som dere kanskje har observert, har vi vært i kontakt med trafikkmyndighetene, som har gitt tilbakemelding om at etablering av et fortau langs en mindre del av borettslagets tomt vil være et viktig tiltak for å øke sikkerheten for gående. Dette gjelder en forlengelse av det eksisterende fortauet, noe som vil bidra til å gjøre veistrekningen mer oversiktlig, redusere risikoen for ulykker og samtidig gi en bedre opplevelse for både beboere og andre som ferdes i området.

Vi ønsker å samarbeide med dere om denne løsningen og står selvfølgelig for alle kostnader knyttet til etableringen av fortauet. Vi vil sørge for at arbeidet utføres på en ryddig måte og med minst mulig ulempe for borettslaget. I tillegg til å dekke alle kostnader knyttet til tiltaket, ønsker vi også å tilby borettslaget en kompensasjon på Kr. 50.000,-.

For å gi dere et bedre bilde av hva vi ser for oss, har vi vedlagt en enkel skisse og et bilde fra gaten som viser det aktuelle området. Vi håper på en positiv og konstruktiv dialog rundt dette og er tilgjengelige for et møte dersom dere ønsker å diskutere nærmere. Ta gjerne kontakt hvis dere har spørsmål eller innspill.

Vedlagt 2 stk. bilder.



Vedlegg, Altibox (Minken borettslag 2025)

Bergen Fiber:

- Vi er den lokale leverandøren av fiber i Bergen.
- Vi har de mest fornøyde kundene, år etter år (EPSI: best i test 13 av 14 målinger og Norsk Kundebarometer har vi vunnet de siste 6 årene)
- Kundeservice hele døgnet, året rundt
- Dere vil få en egen dedikert kontaktperson hos Bergen Fiber
- Produkt og pakker kan endres underveis i avtalen
- Vi tilbyr gratis TV-skole til deres beboere om ønskelig, mer info om TV-skolen;
<https://www.bt.no/brandstudio/feature/v/bergen-fiber/tv-skole/>
- Alle vil få nytt utstyr, både router/hjemmesentral (WIFI 6) og underholdningsboks (TV dekode) inkludert i prisen

Grunnpakke Altibox Flex M: Her kan beboere velge mellom tre pakker som er inkludert i Altibox Flex M. Alle er under samme pakke og beboere kan bytte mellom pakkene når det passer dem.

- **250/250 linje, faste kanaler med 25 tv poeng:** Om du fortsatt vil ha tv biten, men litt kjappere internett, så er dette pakken for deg! Under kan du se et eksempel på hvilke strømmetjenester du kan få ved bruk av poeng som er inkludert i denne pakken. Alle faste kanaler er inkludert i denne pakken
- **100/100 Linje, faste kanaler med 100 tv poeng:** Denne pakken passer bra for den som er glad i tv, men også fortsatt ønsker en solid fiberhastighet. Under kan du se et eksempel på hvilke strømmetjenester du kan få ved bruk av poeng som er inkludert i denne pakken. Alle faste kanaler er inkludert i denne pakken
- **1000/1000 linje:** Dette er en ren bredbåndslinje som passer for beboere som ikke ønsker TV, men kun lynraskt bredbånd.

Altibox Flex M 2 års avtale, 480,- per enhet/måned

Nedbetaling på infrastruktur 10år kr 70,- per enhet per måned.

Totalt 550kr per enhet per måned

- Prisfrys i 12 måneder
- Alt av utstyr er inkludert
- Prisjustering er ellers i henhold til KPI.

Fullmaktskjema.

Undertegnede gir herved (fyll inn navn): _____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Minken Borettslag mandag 05.05.2025

Sted: _____ Dato: _____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Borettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Minken Borettslag mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Felleslokalet Minken Borettslag.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 35

Antall fremlagte fullmakter: 8

Hvilket utgjorde 43 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Chriss M Vestnes (vestbo)

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Chriss M Vestnes (vestbo)

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt: Sjur Borge

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt:

Sjur Borge

Ståle Sundhordvik

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det.

Vedtak:

Årsberetningen ble godkjent.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 275 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Saker

5.1 Endring antall styremedlemmer (Vedtaksendring)

Fra: Ståle Sundhordvik.

Jeg foreslår å endre vedtektene i Minken brl vedrørende styresammensetning.

Forslag om at styret skal bestå av 1 styreformann, 3 medlemmer og 2 varamedlemmer slik det var inntil ifjor. I tillegg hadde Vestbo rett til en representant . Vestbo sin representant er borte, men jeg mener det kan fungere med overnevnte antall i Minken borettslag sitt styre.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med 2/3 flertall (32 for, 8 imot)

Vedtektene oppdateres med endring i punk 7.1 hvor antall styremedlemmer justeres fra 4 til 3.

5.2 Endring antall varamedlemmer (Vedtaksendring)

Fra: Styret

Styret anser det som lite nødvendig med 2 stk varamedlemmer og fremmer derfor forslag til generalforsamling om reduksjon av antall varamedlemmer i styret.

Dette vil medføre en endring av borettslagets vedtekter og krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Forslaget ble nedstemt.

5.3 Etablering av fortau.

BoNo Bolig har kontaktet styret i Minken Borettslag med forslag om etablere fortau langs deler av veien i Minken Borettslag.

I forbindelse med BoNo Bolig sitt prosjekt i Nebbestølen er det meldt fra trafikkmyndighetene at etablering av et fortau langs deler av Minken borettslagets tomt vil være et viktig tiltak for å øke sikkerheten for gående.

BoNo Bolig vil dekke alle kostnader knyttet til etableringen av fortauet. I tillegg til å dekke alle kostnader knyttet til tiltaket vil også BoNo Bolig tilby borettslaget en kompensasjon på Kr. 50.000,-.

Se vedlagt henvendelse og bilder fra BoNo Bolig.

Flertallskrav: 2/3

Vedtak:

Generalforsamlingen gir BoNo Bolig løyve til å etablere fortau på borettslagets eiendom.

Styret gies mandag til å forhandle med BoNo Bolig for å fremmer de vilkår som vil være mest hensiktsmessig for borettslaget.

Forslaget ble vedtatt med 2/3 flertall.

5.4 Betaling av parkeringsplasser. (Sak til orientering)

Flere andelseiere i borettslaget disponerer i dag 2 stk parkeringsplasser. Tildeling av ekstra parkeringsplass er blitt utført ved ledige parkeringskapasitet i borettslaget.

Styret fremmer på bakgrunn av dette sak til orientering:

Fra 1/8/2025 vil beboere som disponerer flere parkeringsplasser bli fakturert dobbel sats for ekstra parkeringsplass.

Saken skal ikke stemmes over, men kun taes til orientering.

Vedtak:

Tatt til orientering

5.5 Fibernett (Sak til orientering)

Det er inngått ny avtale om Tv og internett i borettslaget.

Avtale aktiv fra 1/7/2025.

Se vedlagt informasjon om ny leverandør og leveransen.

Saken skal ikke stemmes over, men kun taes til orientering.

Vedtak:

Tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Katrine Flatekvål styreleder er på valg og stiller til gjenvalgt for 2 år.

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble følgende valgt: Kathrine Flatekvål.

6.2 Valg av styremedlemmer

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

Tommy Grindheim styremedlem er på valg og stiller til gjenvalg.

Carina Greve Løberg styremedlem er på valg.

Grunnet vedtektsendring (sak 5.1) Ble det kun valgt 1 nytt styremedlem.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt: Tommy Grindheim

6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Kenneth Toft varamedlem er på valg.

Juan Qin varamedlem er på valg.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

Carina Greve Løberg

Juan Qin

6.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Kathrine Flatekvål styreleder valgt for 2 år i 2025

Tommy Grindheim styremedlem valgt for 2 år i 2025

Joakim Slotte styremedlem valgt for 2 år i 2024

Tor Ellingsen styremedlem valgt for 2 år i 2024

Carina G. Løberg varamedlem valgt for 1 år i 2025

Juan Qin varamedlem valgt for 1 år i 2025

6.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Ståle Sundhordvik og Svein Hetland.

7. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

Vedtak:

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Delegater: Kathine Flatekvål og Tor Ellingsen

Varadelegater velges internt i styret.

Protokoll for Minken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Chriss Morten Vestnes (sign.)
Sjur Borge (sign.)

08.05.2025

06.05.2025