DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Nebbestølen 29

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Nebbestølen 29, 5144 FYLLINGSDALEN

BERGEN kommune

gnr. 23, bnr. 166

Andelsnummer 140

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 77 m²

Befaringsdato: 11.06.2026 **Rapportdato:** 19.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13993-21754 **Eiendomsverdi ref nr:** QK2527

Autorisert foretak: Takstmann David Bryn AS **Sertifisert Takstingeniør:** David Bryn



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann David Bryn AS

Takstingeniør med over 20 års erfaring fra byggebransjen og mer enn 10 år i takstbransjen. Utdannet hos Norsk Takst siden 2015. Driver Takstmann David Bryn AS, med spesialisering i tilstandsrapporter etter gjeldende forskrifter.

Vi er en del av et solid takstfelleskap med flere erfarne og dyktige takstingeniører – noe som gir ekstra trygghet og kapasitet for våre kunder.

Våre tjenester:
- Tilstandsrapport (Norsk Standard 3600)
- Verditakst for bolig og fritidseiendom
- Boligsalgsrapport
- Areal oppmåling etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Byggelånskontroll

Vi kombinerer håndverkerbakgrunn med takstfaglig ekspertise og leverer grundige, uavhengige rapporter – for trygghet for både

Rapportansvarlig

David Bryn
Uavhengig Takstingeniør
post@bryntakst.no
986 33 348

Medlem av NITO

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig beslag. Varierende alder, 2017 og nyere.

Kjøkkenvindu fra 1991, noe tregt å lukke, over halvpart av sin normale levealder er gått.
Entrédør i tre i brannklasse B 30 og lydklasse dB 35 mot felles gang. Kikkhull.
Terrassedør/skyvedør i tre med isolerglass. Datert 2017.
Innglasset balkong på ca. 17,5 m² .
Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med fasadeplater.
- Flatt tak tekket med sveiset papp eller lignende
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av:
Gulv: 1-stavs parkett, laminat.
Vegger: malte flater.
Himlinger: malte flater, ferdigmalte takplater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Formpresset innerdører, hvitmalt og profilerte.

VÅTROM Gå til side

Bad (5 m²)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Helfliset bad av eldre dato.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusjhjørne m/glassbyggersteins vegg, opplegg for vaskemaskin og servant med innredning/speilskap/belysning.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Slette fronter. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, mikro og platetopp. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Noe slittasjer.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.
Integrert kjøkkenventilator med avtrekk (kullfilter).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Ventilering via ventiler i vinduer/vegg. Forøvrig naturlig ventilasjon.
Oso vvb på 120 liter.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

Det ble registrert misfarging og eldre fukt-/rennespor på stikkontakt og skapvegg i benkeskap ved varmtvannsbererderpå kjøkken. Årsak er ikke nærmere undersøkt. Forholdet kan indikere tidligere lekkasje eller fuktpåvirkning. Anbefaler nærmere kontroll og oppfølging ved behov.

Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.

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

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

Arealer Gå til side

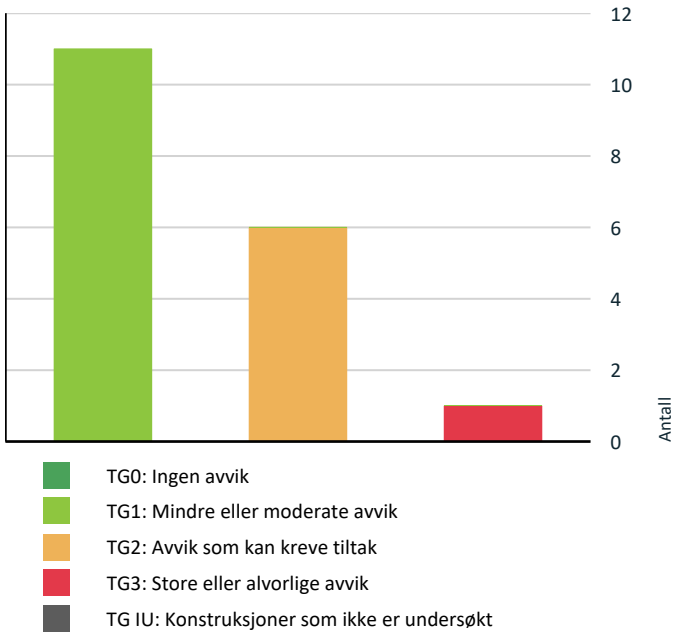
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

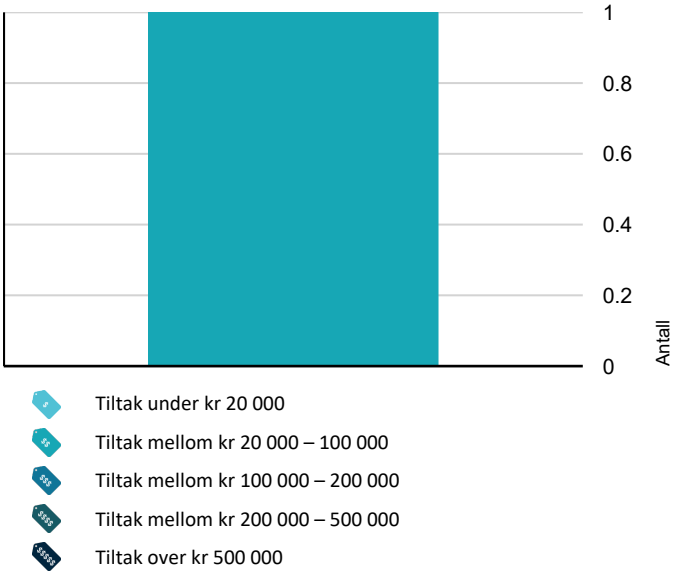
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Objektet er en del av et sameiet/borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendige + vindu/dør/balkong/terrasse som disponeres av objektet.
- Det tas forbehold om forhold som kan være skjult bak eller under møbler/inventar, og som ikke var tilgjengelig for visuell kontroll på befaringsdagen. Eventuelle skjulte skader eller avvik som først blir synlige etter at boligen er tømt, omfattes ikke av denne rapporten.
- Etv. kostnadsestimatene i denne rapporten er kun ment som et grovt anslag basert på tilstand og observerte forhold ved befaringstidspunktet. Estimatene er ikke bindende og er ikke basert på detaljert prosjektering, pristilbud eller åpning av konstruksjoner. Ved videre undersøkelser, riving eller tiltak kan det avdekkes forhold som påvirker omfanget og dermed kostnadene. Faktiske kostnader kan derfor avvike fra de oppgitte estimatene. Det anbefales å innhente pristilbud fra fagkyndige før gjennomføring av tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > Høy 2. Etasje > Kjøkken (11,5 m²) > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Høy 2. Etasje > Bad (5 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Høy 2. Etasje > Bad (5 m²) > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1974

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig beslag. Varierende alder, 2017 og nyere.

Kjøkkenvindu fra 1991, noe tregt å lukke, over halvpart av sin normale levealder er gått.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør i tre i brannklasse B 30 og lydklasse dB 35 mot felles gang. Kikkhull.
Terrassedør/skyvedør i tre med isolerglass. Datert 2017.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong på ca. 17,5 m² .

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapporten angår i hovedsak selve leiligheten, resterende bolig er kun lettere kontrollert.
- Betongkonstruksjon på fundament av faste masser av sprengstein på fjell.
- Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med isolert bindingsverk kledd med fasadeplater.
- Flatt tak tekket med sveiset papp eller lignende
Konstruksjoner er felles ansvar og er ikke nærmere beskrevet/kommentert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av:
Gulv: 1-stavs parkett, laminat.
Vegger: malte flater.
Himlinger: malte flater, ferdigmalte takplater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på ca. 3-,3,5 cm i stue. Begrenset tilkomst grunnet møbler/inventar og nærmere undersøkelser anbefales generelt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpresset innerdører, hvitmalt og profilerte.

VÅTROM

HØY 2. ETASJE > BAD (5 M²)

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Helfliset bad av eldre dato.

HØY 2. ETASJE > BAD (5 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

HØY 2. ETASJE > BAD (5 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

HØY 2. ETASJE > BAD (5 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Oppgraderingav tettesjikt bør påregnes inær fremtid for å unngå lekkasjer.



HØY 2. ETASJE > BAD (5 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr på bad er: toalett, dusjhjørne m/glassbyggersteins vegg, opplegg for vaskemaskin og servant med innredning/speilskap/belysning.

HØY 2. ETASJE > BAD (5 M²)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

HØY 2. ETASJE > BAD (5 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

HØY 2. ETASJE > KJØKKEN (11,5 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate. Slette fronter. Opplegg for oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, mikro og platetopp. Fliser mellom benkeplate og overskap.
Noe slittasjer.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i kjøkkenbenken eller i skap under vask på befaringsdagen.

Årstall: 1974

HØY 2. ETASJE > KJØKKEN (11,5 M²)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert kjøkkenventilator med avtrekk (kullfilter).

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via ventiler i vinduer/vegg. Forøvrig naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso vvb på 120 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Elkobling bør kontrolleres.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

Det ble registrert misfarging og eldre fukt-/rennespor på stikkontakt og skapvegg i benkeskap ved varmtvannsberederpå kjøkken. Årsak er ikke nærmere undersøkt. Forholdet kan indikere tidligere lekkasje eller fuktpåvirkning. Anbefaler nærmere kontroll og oppfølging ved behov.

Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.

Spørsmål til eier

1. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Eldre elektrisk anlegg. Manglende dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll da det ikke foreligger el-tilsyn siste 5 år og dokumentasjon er begrenset. Vurdering av el. anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmann har ikke fagkompetanse på område. På generelt grunnlag anbefales kontroll av el. anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el. anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el. anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. ovenfornevnte forhold.

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

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.
Alle boliger har i dag et forskriftskrav om minst en røykvarsler i hver etasje i boligen. Eier skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:
a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC pulver.
b) skum/ vannapparat på minimum 9 liter.
c) skum/ vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på min. 21A.
d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.
Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for bygget er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brannvern.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

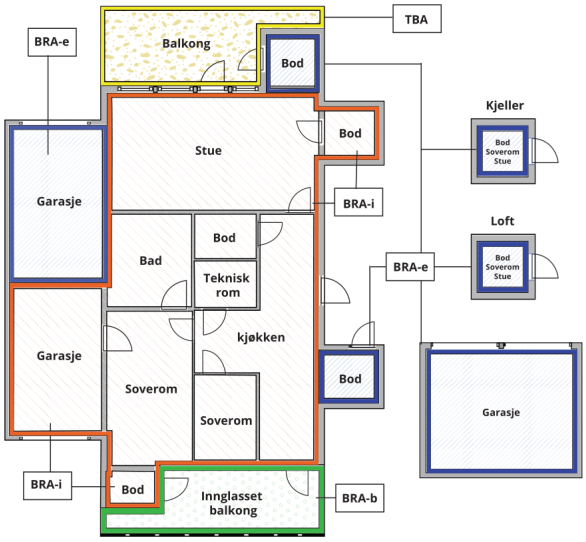
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Høy 2. Etasje	77		18	95	
Underetasje		2		2	
SUM	**77**	**2**	**18**		
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Høy 2. Etasje	Entré (8 m²), kjøkken (11,5 m²), bad (5 m²), stue (23,2 m²), soverom 1 (10,5 m²), soverom 2 (12,5 m²), garderobe/bod (2,6 m²)		Innglasset balkong (17,5
Underetasje		Bod (2,1 m²)	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet med laser og iht. NS-3940.
Takhøyde målt til 2,42 meter i stue.
Romarealene er ca. mål og innervegger kommer itillegg i totalarealet.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Pga. vanskelige måleforhold og bygningens oppbygging kan areal fravike og det tas forbehold om dette.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	David Bryn	Takstingeniør
	Esther Furaha Kashafali	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	23	166		0	25881.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nebbestølen 29

Hjemmelshaver
Nebbestølen Borettslag

Kommentar
Felles tomt.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954621863			Kashafali Esther Furaha

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
140

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med en flott og sentral beliggenhet i et meget populært, sentralt og barnevennlig boområde. Det er kort vei til Oasen storsenter med alt av servicetilbud, og gode kollektiv muligheter.
Flere barnehager, skoler og idrettsanlegg innenfor gangavstand. Flotte friluftsområder i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig til interne stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt.

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstmann David Bryn AS
Sundts veg 91
5221 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QK2527

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Nebbestølen 29, 5144 FYLLINGSDALEN

19 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nebbestølen 29	Nebbestølen 29	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2021

Har du 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.

Siden Januar 2022

Informasjon om eksisterende husforsikring

KLP Skadeforsikring AS-67

Informasjon om selger

Selger

Kashafali, Esther Furaha

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.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet speilskap til skap med lys.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen elektro automasjon AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2022

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Servant byttet av bekjent som er fagutdannet rørlegger. Arbeidet ble ikke utført gjennom firma.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent.

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kondens i vindu på soverom mot balkong. Vinduet ble skiftet i regi av borettslag. Firmanavn ikke kjent.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet ytterdører i regi av borettslag, nye låsesylindere og nøkler. Faglært.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Abora og Cartego

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Rørfornying (legge nytt rør inn i det gamle) av alle avløpsrør og oppdatering av sluk. Beregnet 326 kr økning i fellesgjeld /mnd.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 12265296

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Esther Furaha Kashafali	**2026-06-19**

Identification

Esther Furaha Kashafali

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

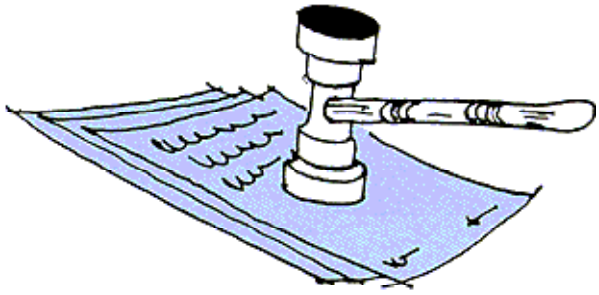
VESTBO

for bedre bomiljø

HUSORDENSREGLER

FOR

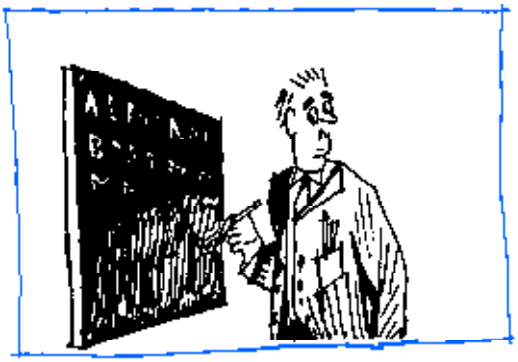
NEBBESTØLEN BORETTSLAG



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

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

Bestemmelsene i husordensreglene er en del av leiekontrakten.



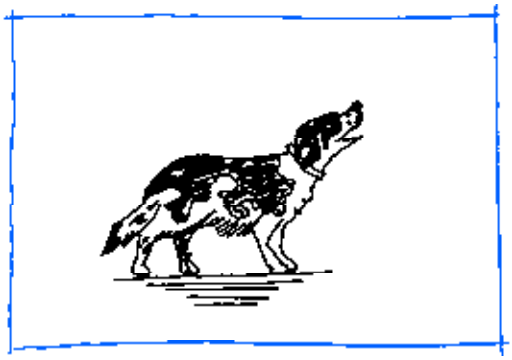
1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene. Balkonger, vindu 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 unngåes fra kl. 22.00-06.00. Musikkøvelser, banking og borring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00-20.00 på hverdager.



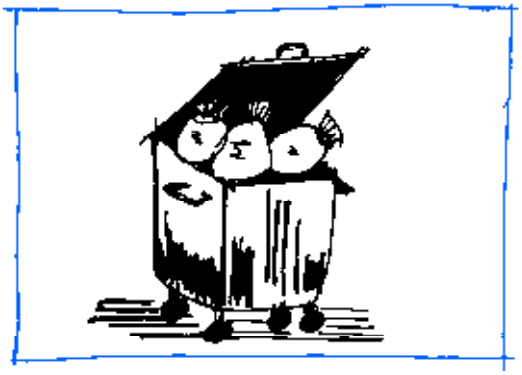


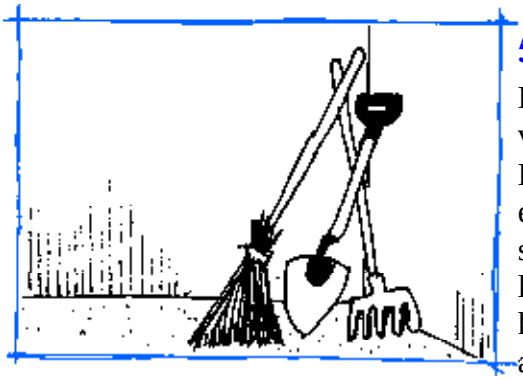
3. Dyrehold

Før en andelshaver kan skaffe seg husdyr (hund, katt e.l.) må handelshaveren innhente skriftlig tillatelse fra bebeoerne i samme oppgang. Tillatelsen og opplysninger om hvilke husdyr andelshaveren skaffer seg, sendes styret i borettslaget til orientering. Andelshavere som anskaffer seg husdyr har ansvar for at husdyret ikke er til sjenanse for de andre beboerne i borettslaget. Ved overtredelse av disse bestemmelsene kan styret kreve husdyret fjernet. Dersom styrets påbud ikke overholdes, er dette oppsigelsesgrunn.

4. Boss

Bossjaktene - hvor slike finnes - skal bare brukes til tørt boss som pakkes forsvarlig. Det må ikke kastes brennende gjenstander, oljeavfall eller glass og spisse ting i sjaktene. I bosshus - hvor slike finnes - må det opprettholdes god orden.



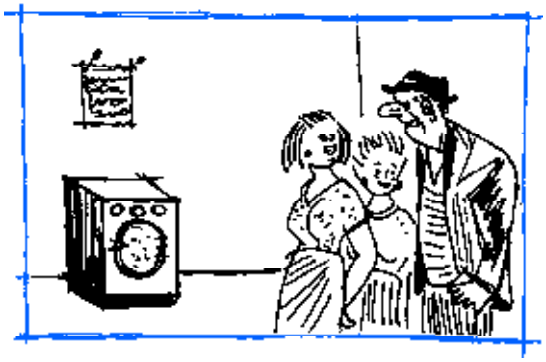


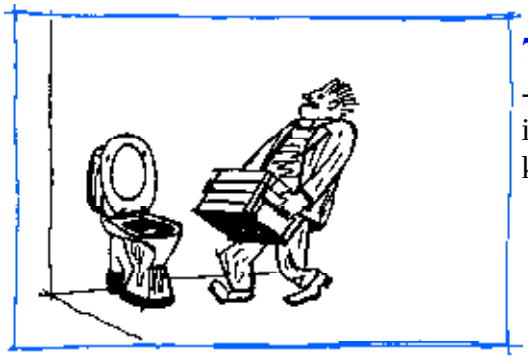
5. Renhold

Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder og vindu i kjeller, trapperom og trapperomsvindu rene. Beboerne vasker etter tur trapper og ganger hver uke, etter turnusliste oppsatt av styret i borettslaget. De som bor i øverste etasje vasker loftstrappen og loftsplatået. De som bor i 1. etasje vasker kjellertrappen og grunnplatået. Styret kan bestemme andre vaskeordninger.

6. Vaskerier og tørkeplasser

Det vil bli slått opp regler for bruk av fellesvaskeriet - hvor slikt finnes. Instruks for vasketider og for bruk av maskinene må følges nøye.Utendørs tørkeplass kan kun brukes til tørk av klesvask og til lufting av tøy og sengeklær. Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngåes på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.





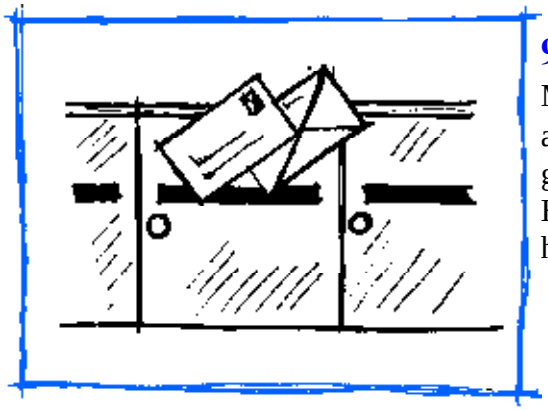
7. Bad, wc og ledninger

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.

8. Bilplasser og garasjeanlegg

Søknader om oppsetting av garasjer eller opparbeidelse av bilplasser, må forelegges og godkjennes av borettslagets ansvarlige organer. Parkering og øvrig ferdsel med bil i boområdet, må kun skje på en forsvarlig måte i h.h.t. skilt og veimerkinger.





9. Meldinger og henvendelser

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

10. Leiekontrakten

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og indre vedlikehold av boligen. Ved fremleie må søknad sendes til styret i borettslaget.



11. Andre bestemmelser:

Det er ikke lov å sette opp egen parabolantenne siden vi er tilsluttet kabelnett.

Innkalling til
Generalforsamling
Nebbestølen Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Nebbestølen Borettslag

Andelseierne i Nebbestølen Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling mandag 01.06.2026. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Fyllingsdalen kirke.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker fra styret

- 7.1 1. Rørfornying av alle avløpsrør i Nebbestølen borettslag. (Utføres av Olimb)
- 7.2 2. Integrert varmepumpe inn i eksisterende balkongen

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.

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 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 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Forslag: Styrehonoraret settes til kr. 330 000,-.

Begrunnelse: Styrehonoraret har vært uendret på kr. 300 000.- i flere år. Styrehonoraret ønskes økt for å motivere flere til innsats og engasjement. Prisstigningen de par siste årene har vært høye.

Videre medfører en aldrende bygningsmasse økende vedlikeholdsoppgaver, som må koordineres av styret. I tillegg har ikke borettslaget vaktmester, som gjør at oppgaver som en vaktmester vanligvis gjør tilfaller styret.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

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

- Erik Wilhelm Johannessen, har sagt seg villig til å ta gjenvalg.
- Amalie Horne, har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Forslag til vedtak: Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

- Erik Wilhelm Johannessen
- Amalie Horne

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

- Audhild Valen, har sagt seg villig til å ta gjenvalg.
- Bente Heggen, har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

- Audhild Valen
- Bente Heggem

5.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Hvis ingen meldte seg til valgkomite, da legges oppgaven til styret.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Forslag til vedtak: Følgende andelseier ble valgt til å delta på generalforsamlingen til Vestbo:

7. Saker fra styret

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

7.1 1. Rørfornying av alle avløpsrør i Nebbestølen borettslag. (Utføres av Olimb)

Når det gjelder rørfornying har styret innhentet tilbud fra forskjellige leverandører.

Etter grundig gjennomgang av tilbudene, har vi valgt å gå videre med Olimb. De presenterte hele prosjektet på vårt informasjonsmøte 6. mai.

Planen er å starte opp rett etter sommerferien. De begynner med befaring, for å sjekke avløpene i alle leilighetene. Deretter starter jobben med rørfornying, det vil si å legge nytt rør inni det gamle. De vil sannsynligvis jobbe med 2 innganger om gangen. Avløpene vil sannsynligvis være utilgjengelig i ca 2 uker.

Prosjektet har et budsjett på kr 9.835.000,- Her har vi tatt høyde for at gamle sluk blir oppgradert, og at det kan dukke opp andre utfordringer underveis.

Finansiering skjer med 100 % lån. Levetiden på de nye rørene er over 50 år. Et lån på f.eks. kr 9.835.000,-, med nedbetalingstid 45 år, forventet årlig rente på 5,5 %, vil gi økning i husleien på gjennomsnittlig kr 326,- pr måned. Styret vil arbeide for å få en mest mulig gunstig finansiering i forhold til bank med hensyn til løpetid og rente.

Vedtak krever 2/3 flertall av fremmøtte inkludert fullmakter.

Forslag til vedtak: Styret i Nebbestølen BRL får fullmakt fra generalforsamling til å ta opp lån til Rør-fornying med en ramme inntil kr 10.000.000,-. Lånet skal ha prioritet foran borettsinnskuddet ved tinglysing på laget sin eiendom Gnr. 23 og Bnr 166 i Bergen kommune.

Ramme: Inntil kr 10.000.000 og tid opptil 40-45 års nedbetalingstid og mest gunstig lånevilkår. Styret får fullmakt til å ta opp byggelån mens arbeidene pågår slik at finansieringen blir mest mulig gunstig for borettslaget.

7.2 2. Integrert varmepumpe inn i eksisterende balkongen

Når det gjelder varmepumpe har Balkongentrepenøren en løsning der de bygger inn varmepumpe i egen kasse på balkongene. Denne løsningen tar hensyn til de faktorene som hittil har hindret borettslag å tillate varmepumper, som støy og nødvendig drenering. Dette ble presentert på informasjonsmøte 6. mai.

En av årsakene er nye byggeforskrifter fra EU, som vi må ta hensyn til i Norge. En del av dette er at alle boliger skal ha en høyere energiklasse og reduksjon av energiforbruk med 16 % pr år. Ved installasjon av varmepumpe vil dette oppnås.

Med varmepumpe oppnås jevn temperatur, varmere om vinteren og kaldere om sommeren, og totalt sett bedre inneklima.

Varmepumpe krever en strømkurs på 16 A. Ny kurs vil bli lagt opp fra sikringsskapet til balkongen, og er tatt med i prosjektet.

Dersom prosjektet vedtas av generalforsamlingen, vil også dette prosjektet starte til høsten. Selve installasjonen i hver leilighet vil vare i 2 dager.

Prosjektet finansieres med lån på ca. kr 10.252.900,-. Med nedbetalingstid på for eksempel 35 år og rente på 5,5 % vil felleskostnadene pr leilighet øke med i gjennomsnitt kr 365 pr måned.

Vedtak krever 2/3 flertall av fremmøtte inkludert fullmakter.

Samlet økning i husleien dersom begge prosjektene vedtas blir ca. kr 691,- i gjennomsnitt.

Forslag til vedtak: Styret i Nebbestølen BRL får fullmakt fra generalforsamling til å ta opp lån til varmepumpe installasjon inkl. framlegging av egen elektrisk kurs, med en ramme på inntil kr 10.500.000,-. Lånet skal ha prioritet foran borettsinnskuddet ved tinglysing på laget sin eiendom Gnr. 23 og Bnr 166 i Bergen kommune.

Ramme: Inntil kr 10 500 000- og tid 35-40 års nedbetalingstid og mest gunstig lånevilkår. Styret får fullmakt til å ta opp byggelån mens arbeidene pågår slik at finansieringen blir mest mulig gunstig for borettslaget.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Nebbestølen Borettslag mandag 01.06.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

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

Årsberetning 2025 for Nebbestølen Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen og har adresse Nebbeveien 31 5144 Fyllingsdalen

Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 møter i 2025/26

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretnings perioden har vært organisering av:

Den daglige driften av borettslaget.

Utvendig vedlikehold av bygningsmassen og utearial.

Dugnad: Det er blitt utført 90 timer dugnad

Det har vært felles dugnad. Her må beboerne være mye flinkere å rydde/kaste eiendeler i felles bodene og når folk flytter må de ta med seg sine eiendeler.

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

Daglig drift av borettslaget.

Oppgradering og vedlikehold av bygningsmassen og utearealer.

Oppfølging av reklamasjoner knyttet til balkongene.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Daglig drift av borettslaget.

Opprydning i utearealene

Brannverntiltak: Montering av brannslukkere og rømningsveier osv..

Montering av nye leilighets dører (151 stk)

Oppgradering av billadere på garasjetaket + private ladere i over halvparten av garasjeplassene i Nebbeveien og Nebbestølen.

Opprettet serviceavtale på garasjedørene i Nebbeveien.

Byttet til LED-lys i garasjene Nebbeveien

Utført tiltak mot smelling fra balkongene i Nebbeveien 11-15.

Rørfornyet 3 leiligheter, 1 stamme, i Nebbveien 11.

Innhentet tilbud på rørfornying for resten av borettslaget i sak som fremlegges for generalforsamlingen

Mottatt tilbud for montering av varmepumpe i sak som fremlegges for generalforsamlingen.

Opprydning etter stormen AMY i oktober 2025.

Skiftet 4 stk brann/røyk lufteluker som var defekt.

Skiftet 8 stk vinduer i borettslaget.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Skifte vinduer etter behov.

Videre oppfølging av brannverntiltak.

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:

Styret har gjennomført:

Lekeplass kontroll 4 ganger i året.

Løpende oppdatering og sjekk på røykvarsler systemet.

Årlig kontroll av radon sug maskinene.

Årlig kontroll på inngangs dører ihht. vedlikeholdsavtalen.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring NUF.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

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

Det er siste år registrert 4 skadesaker. Disse skyldes i hovedsak:

3 stk vannskader og 1 stk stormskade.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling mandag 19.05.2025 bestått av:

Styreleder, Steinar Hannisdal: Valgt for 2 år i 2025

Styremedlem, Erik Wilhelm Johannessen: Valgt for 2 år i 2024

Styremedlem, Jørn Arild Svanevik: Valgt for 2 år i 2025

Styremedlem, Gabriel Abildgaard: Valgt for 2 år i 2025

Styremedlem, Amalie Horne: Valgt for 2 år i 2024

Varamedlem, Bente Heggem: Valgt for 1 år i 2025

Varamedlem, Audhild Marie Valen: Valgt for 1 år i 2025

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem, Erik Wilhelm Johannessen

Styremedlem, Amalie Horne

Varamedlem, Bente Heggem

Varamedlem, Audhild Marie Valen

Øvrige på valg:

Representanter til Vestbos Generalforsamling.

Boligomsetting/bruksoverlating.

Det er i løpet av 2025/2026 omsatt 15 boliger i borettslaget.

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter 2025/26 var:

1-roms leiligheter: 5 stk. 2 860 000

3-roms leiligheter: 10 stk. 4 075 500

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.05.2026

48 Nebbestølen Borettslag RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		5 340 180	5 632 164	5 341 380	6 359 937
Innkrevde finanskostnader		3 909 427	3 867 447	4 753 356	3 802 685
Andre inntekter	7	1 674 139	1 610 269	1 500 336	1 737 708
SUM INNTEKTER		**10 923 746**	**11 109 880**	**11 595 072**	**11 900 330**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	0	1 350	0	0
Styrehonorar	8	300 000	300 000	300 000	330 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	42 300	42 490	42 300	46 530
Forretningsførsel		235 908	222 552	235 904	245 343
Kontingent BBL		45 300	45 300	45 300	45 300
Andre honorarer		28 179	25 439	18 875	19 284
Revisjon		11 750	11 750	12 250	11 750
Forsikringspremier		613 924	431 889	518 267	675 316
Energikostnader		326 155	364 640	351 348	332 150
Kommunale avgifter		2 215 122	1 988 281	2 032 187	2 334 700
Andre driftskostnader	9	2 074 889	1 529 146	1 835 241	2 058 707
Vedlikehold	10	2 918 523	1 799 291	1 735 000	1 295 000
SUM KOSTNADER		**8 812 051**	**6 762 128**	**7 126 672**	**7 394 080**
DRIFTSRESULTAT		**2 111 696**	**4 347 752**	**4 468 400**	**4 506 250**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		53 765	76 873	0	0
Finanskostnader		3 594 186	3 784 778	3 699 766	3 464 656
NETTO FINANSPOSTER		**-3 540 421**	**-3 707 905**	**-3 699 766**	**-3 464 656**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**-1 428 726**	**639 847**	**768 634**	**1 041 594**
Overføringer og disponeringer		**-1 428 726**	**639 847**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	33 007 085	33 007 085
Andre driftsmidler	2	928 532	329 684
Sum anleggsmidler		**33 935 617**	**33 336 769**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		106 347	0
Vestbo i mellomregning		0	3 215 457
Andre fordringer		285 509	1 411 827
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		1 387 435	0
Sum omløpsmidler		**1 779 291**	**4 627 284**
SUM EIENDELER		**35 714 907**	**37 964 052**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	15 100	15 100
Sum innskutt egenkapital		**15 100**	**15 100**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-36 456 933	-35 028 207
Sum opptjent egenkapital		**-36 456 933**	**-35 028 207**
Sum egenkapital	**4**	**-36 441 833**	**-35 013 107**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	66 677 350	67 768 456
Borettsinnskudd	6	4 343 900	4 343 900
Sum langsiktig gjeld:		**71 021 250**	**72 112 356**
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		99 601	0
Vestbo i mellomregning		12 892	0
Leverandørgjeld		1 008 241	864 613
Skyldig off. myndigheter		0	190
Annen kortsiktig gjeld		14 756	0
Sum kortsiktig gjeld		**1 135 490**	**864 803**
Sum gjeld:		**72 156 740**	**72 977 159**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**35 714 907**	**37 964 052**

Sted:_____, dato:_____

Steinar Hannisdal
Styreleder

Jørn Arild Svanevik
Styremedlem

Amalie Horne
Styremedlem

Erik Wilhelm Johannessen
Styremedlem

Gabriel Abildgaard
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

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

Virksomheten ligger i Bergen kommune

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**3 762 480**	**3 989 237**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-1 428 726	639 847
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-598 848	0
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-453 023	-425 002
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-638 083	-441 602
B. Årets endring i disponible midler	**-3 118 680**	**-226 757**
C. Disponible midler	**643 801**	**3 762 480**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	3 215 457
Kortsiktige fordringer	391 856	1 411 827
Kontanter og bankinnskudd	1 387 435	0
Omløpsmidler	**1 779 291**	**4 627 284**
Kortsiktig gjeld	**-1 135 490**	**-864 803**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**643 801**	**3 762 480**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Altaner	Altaner	Altaner	Ny vei NV nr 9-21	Ladestasjoner	Lekeplass - Rekkverk /Levegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 500 000	4 260 000	1 442 000	1 966 409	329 684	161 561
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 500 000	4 260 000	1 442 000	1 966 409	329 684	161 561
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 500 000	4 260 000	1 442 000	1 966 409	329 684	161 561
Anskaffelsesår :	2017	2018	2019	2019	2019	2020
Antatt levetid i år :						

	Langbed/vei /trapp/platting	BIR Sylinder SYS 5537 + skilt	Ladestasjoner	Byggmessige Anlegg	Byggmessige Anlegg	Påkostning nytt gjerde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	661 689	200 670	0	16 713 000	2 416 000	84 800
Årets tilgang :	0	0	598 848	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	661 689	200 670	598 848	16 713 000	2 416 000	84 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	661 689	200 670	598 848	16 713 000	2 416 000	84 800
Anskaffelsesår :	2022	2022	2025	1972	1992	2009
Antatt levetid i år :						

	Ny mur	Nye postkasser	Lysstolper utelys	Påkostn. garasjer	Bom v/Parkering	Trapp ved garasjen
Anskaffelseskost pr.01.01 :	578 494	214 996	55 063	480 000	96 403	176 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	578 494	214 996	55 063	480 000	96 403	176 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	578 494	214 996	55 063	480 000	96 403	176 000
Anskaffelsesår :	2011	2011	2011	2011	2012	2013
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 2025
1100 Bygningsmessige anlegg	19 213 800
1101 Rehabilitering/påkostning	13 793 285
Sum	**33 007 085**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	15 100	0	15 100
Annen egenkapital	-35 028 207	-1 428 726	-36 456 933
Sum egenkapital 31.12.	**-35 013 107**	**-1 428 726**	**-36 441 833**

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**	**Handelsbanken**
Formål:	Altanlån	Rehabilitering garasjeanlegg
Lånenummer:	**95217477558**	**95217462712**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2018
Rentesats:	4.99 %	4.99 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.03.2059	05.01.2026
Opprinnelig lånebeløp:	62 000 000	15 000 000
Lånesaldo 01.01:	61 558 398	6 210 058
Avdrag i perioden:	638 083	453 023
Lånesaldo 31.12:	**60 920 315**	**5 757 035**
Saldo 5 år frem i tid:	56 839 868	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	6	450 319	2 701 914
	3	449 169	1 347 507
	82	446 390	36 603 980
	41	445 297	18 257 177
	5	441 846	2 209 230
	5	423 060	2 115 300
	9	382 473	3 442 257

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
2230 Andre pantelån	5 757 035	6 210 058
2265 Andre pantelån "IN-light"	60 920 315	61 558 398
2250 Borettsinnskudd	4 343 900	4 343 900
Sum	**71 021 250**	**72 112 356**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3615 Dugnad	181 200	181 200
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	982 104	982 104
3617 Renhold	337 032	337 032
3620 Innkreving strøm	120 803	104 553
3685 Diverse inntekter fri	53 000	5 380
Sum	**1 674 139**	**1 610 269**

Konto 3685 Diverse inntekter gjelder refusjon fra If på sak 25.322813 på kr. 53.000.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5360 Honorarer	0	1 350
5330 Styrehonorar	300 000	300 000
5400 Arbeidsgiveravgift	42 300	42 490
Sum	**342 300**	**343 840**

Selskapet har ingen ansatte i løpet av året.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5124 Fri dugnadsutbetaling	13 500	19 750
6360 Renhold	327 225	270 270
6391 Alarm og brannvern	340 142	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	364 790	110 250
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	45 971	348 386
6790 Vakthold	6 618	6 618
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	0	4 256
6900 Elektronisk kommunikasjon	16 952	16 107
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	907 176	734 132
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	11 595	10 287
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	19 695	5 590
7720 Generalforsamling	21 225	3 500
Sum	**2 074 889**	**1 529 146**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 354 030	725 796
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	970 340
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	8 125
6640 Periodisk vedlikehold	117 107	3 963
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	372 387	61 067
6695 Forsikringsskadesaker	75 000	30 000
Sum	**2 918 523**	**1 799 291**

Andre opplysninger

Innkrevde felleskostnader består av:

	År 2025	År 2024
Innkrevde felleskostnader	5.078.580	5 360 664
Leie Garasje og parkeringsplasser	261.600	271 500
Sum	**5.340.180**	**5 632 164**

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

Avregning Individuell finansiering Altaner	**2025**	**2024**
IB Kto 2900/1599	829 173	563 220
Kto 3643 Innkrevd individuell finansiering	-4 753 356	-3 601 494
Avregnet for mye / for lite betalt	843 929	-265 953
Kto 3643 Sum innkrevd individuell finansiering.	-3 909 427	-3 867 447

Kto 8195 Renter Altanlån Handelsbanken	3 271 344	3 425 845
Kto. 2265 Avdrag Altanlån Handelsbanken	638 083	441 602
Sum finanskostnad Handelsbanken.	3 909 427	3 867 447

UB 2900/1599 Avsetning individuell forskuddsbetaling for mye / for lite betalt	-14 756	829 173

Resultat og balanse med noter for Nebbestølen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nebbestølen Borettslag

Styreleder	Steinar Hannisdal (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Erik Wilhelm Johannessen (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Gabriel Abildgaard (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Jørn Arild Svanevik (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Amalie Horne (sign.)	25.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nebbestølen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: GR9QK-O7R74-J73VX-05HCP-D48JO-U2B8W

Shape the future
with confidence

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

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

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

Bergen, 13. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: GR9QK-O7R74-J73VX-05HCP-D48JO-U2B8W

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-13 21:23:51 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GR9QK-O7R74-J73VX-05HCP-D48JO-U2B8W

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

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

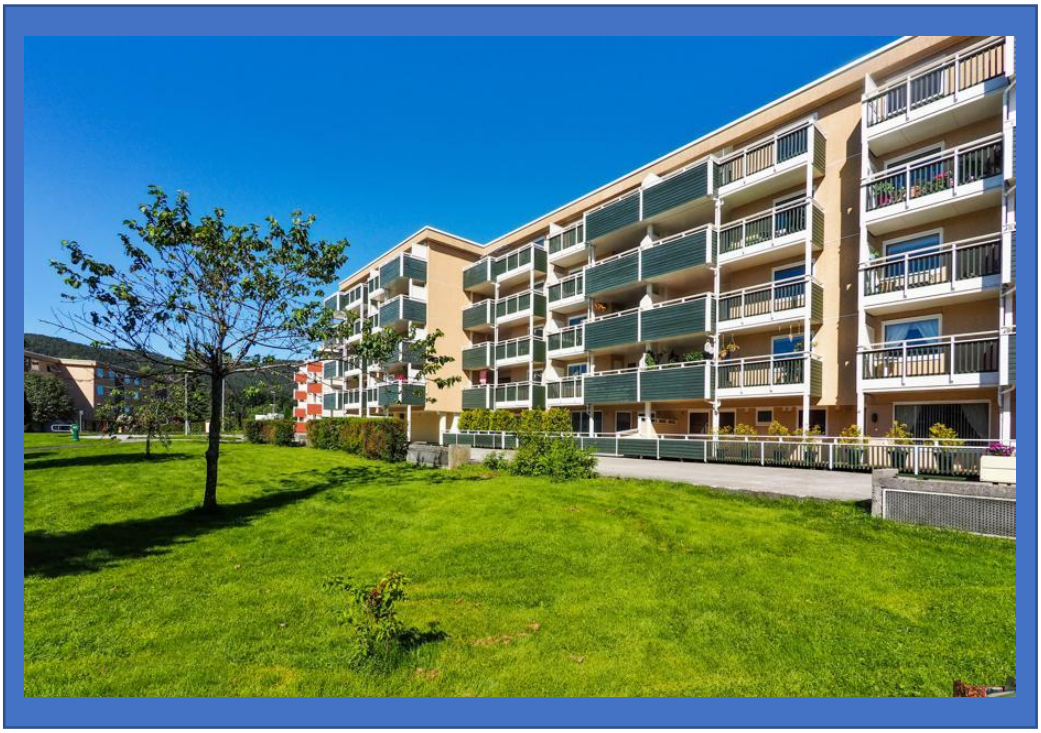
Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt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

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

OLIMB RØRFORNYING AS, Sarpsborgveien 115, N-1640 RÅDE
Tlf. +47 69 28 17 00. NO 997 447 018 MVA. www.olimb.no

Tilbud rørfornying

Nebbestølen Borettslag



Vedlegg:

1. Tilbud med mengder (4 sider)
2. Grunnlag/skisser for tilbudet (5 sider)
3. Standard tilbuds og kontrakts vedlegg (6 sider)
4. Informasjon om rørfornying og Metodebeskrivelse (5 sider)
5. SINTEF Teknisk Godkjenning for innvendig rørfornying (3 sider).
6. Info Wc- Dusj vogn

Ved inngåelse av kontrakt benyttes Norsk Standard. Ved kontrakt vil det følge et prosjektgrunnlag som er grunnlaget for tilbudspris/kontrakt.

Nebbestølen Borettslag
Strandgaten 196, 5004 Bergen
V / Styreleder Steinar Hannisdal
Mobil 951 76 680
E-post. styret@nebbestolen.no

Tilbud med prisestimat for Rørfornying av avløp for Nebbestølen Borettslag, bestående av 148 leiligheter.

I tabell under følger estimerte mengder.

Pris på rørfornying i henhold til tabell under for SINTEF TG anlegg med foring
6 495 801,- Eksl.MVA.

Pris på rørfornying i henhold til tabell under for SINTEF TG anlegg hvor gren utbedres med spray metode (normalt kortere levetid).
6 495 801 -20% = 5 196 604,- Eksl.MVA
Olimb Rørfornying tar forbehold om gjennomføring med denne metoden med forsvarlig sluttprodukt.

Nebbestølen Borettslag	Total beløp ekskl. mva.			6 495 801
INNVENDIG RØRFORNYING	**Betegnelse**	**Enh. pris**	**Antall**	
Rigg, Kartlegging, materiellkjøp	RS	94 050	1,0	94 050
Info, KS, Varsel, adm.	pr. seksjon	4 305	129,0	555 397
Dokumentasjon, Ferdigfilm	pr. seksjon	1 421	129,0	183 335
Rens/Innmåling	pr. seksjon	8 235	129,0	1 062 263
Vertikale stammer	pr. seksjon	7 315	129,0	943 635
Taknedløp fra kjellertak til tak (ekskl. sluk)	pr meter	2 750	238,0	654 500
Dimensjonsendring i stamme eller gren	pr. dim endring	1 450		-
Grenrør (Kjøk,WC,sluk) inntil 1 meter	pr. seksjon	15 215	129,0	1 962 761
RØRFORNYING BUNNLEDNINGER				
Rigg, info, adm, dokumentasjon	RS	43 054	1,0	43 054
Rens/innmåling/ferdigfilm	pr. meter	660	330,0	217 800
Rigg pr. rørstrekk og gren	pr. strekk/gren	3 825	66,0	252 430
Rørfornying 100-125mm	pr. meter	982	330,0	324 159
Rørfornying 150mm	pr. meter	1 379		-
Gjenåpne gren	pr. stk.	794	66,0	52 417
Grenforsegling i bunnledning	pr. stk.	7 500		-
Tilvalg/Tillegg				
Åpent anlegg mellom 20:00-08:00	pr. seksjon	8 500		-
Rehabilitering av SINTEF TG sluk kopp	pr. stk.	9 000		-
Pigg og bytting av sluk i grovstøpt kjellergulv.	pr. stk.	12 900		-
Dusj/ wc vogn(2 båser.)inkl flyting 1 gang	Pr.mnd	12 500	12,0	150 000
Overpumping eller Bypass	Tilbud			-

Uttrekksledning (ikke under bygg/bunnledninger) krever ofte annet produkt/utstyr, prises separat
Materiell og underentreprise kostnad tillegges inngående faktura + 15 %
Timepris for tillegg og endringsarbeider er kr. 1130,-
Kunden kan velge kant i kant installasjon i overgang hovedstrekk og grenrør til kr. 5 200,- pr. stk.
Det er oppgitt maks antall leilighetsgren pr. leilighetsseksjon i skisse/prisgrunnlag
Leilighetsgren til kjøkken, WC og sluk over 1 meter koster kr. 2 750,- pr. påbegynte meter
Rør som ikke lar seg utbedre vil utgå fra mengdene og komme til fratrekk i prisen.
Over 150mm, utføres av annen avdeling med annet utstyr og prises særskilt som tillegg om behov
Alle prisene er eksklusive mva

Teknisk godkjenning er en minimums standard som en kunde bør kreve for at du skal få den tryggheten et gjennomtestet system skal ha.

Teknisk godkjenning gir deg garantier for at deres installasjoner inneholder produkter og metoder som krever både levetid og kvalitet til et nytt rør.
De som har teknisk godkjenning, blir i tillegg kontrollert årlig.

I dagens marked kan en aktør innenfor rørfornying kjøpe produkter og metoder som er teknisk godkjent.
For Olimb Rørfornying har vi som installatør vår egen tekniske godkjenning.

Her finner du oversikt over de tekniske godkjenningene som foreligger:
https://www.sintefcertification.no/Contents/Index/120
Teknisk godkjenning er en «ferskvare» som gjelder for en periode av gangen.

Andre forhold du som kunde bør vektlegge er:

- Hvor mye erfaring har bedriften på utførelse av det du etterspør
- Hvordan er kontraktens størrelse i forhold til bedriftens økonomi (omsetning og soliditet)
  Om det oppstår problemer er ikke en reklamasjon verdt mye om bedriftens økonomi ikke kan bære reklamasjoner/utbedringene

Begge parter behandler tilbud/anbudsprosessen konfidensielt der det kun gis innsikt til dem som trenger.

Olimb Rørfornying AS har 45 års erfaring og var medeier i verdens første fabrikk for produksjon av rørfornyingsprodukter. Olimb er fremdeles både produsert og rettighetshaver av sertifiserte og SINTEF Teknisk Godkjente løsninger for rørfornying i bygninger.

Olimb Rørfornying AS er en del av Per Aarsleff AS konsern, Europas største produsent og installatør innen rørfornying.

Olimb Rørfornying AS rørfornyer mer enn 10.000 rørstrekk i året og er en anerkjent aktør innen offshore, industri, offentlig og private markedet.

Rehabilitering av sluk med alternative metoder kan tilbys.
I den grad overpumping er mulig å gjennomføre, kan dette tilbys med eget tilbud.

Rørfornying utføres i henhold til Norsk Standard kontrakt 8407. Grunnlaget for dette pristilbudet følges av eget Grunnlag/skisser. Kontrakten skal uansett avregnes etter faktiske utførte mengder.

Grunnlaget for tilbudet er vedlagt. Dette er et estimat fordi det ikke er hensiktsmessig arbeid å avdekke alle forhold før oppstart.
Om hele anlegget skulle vært nøyaktig kartlagt måtte vi først gjennomført en stor mengde tilkomstarbeider før vi renser alle rørene. Først da kunne vi filmet og kartlagt hele anlegget korrekt.

Tilbudet er basert på gjennomføring og utførelse som gir raskeste fremdrift.
Vennlig hilsen
Rune Pedersen
Salg Bergen.
OLIMB RØRFORNYING AS | Fornyelse av avløpsrør i bygg og borettslag - Olimb Rørfornying
(+47) 99223315 | rune.pedersen@olimb.no

Denne e-posten og eventuelle vedlegg er KONFIDENSIELLE.
Den er utelukkende ment for bruk av den tiltenkte mottakeren.
Hvis du ikke er den tiltenkte mottakeren, er det strengt forbudt
og dele, kopiere, distribuere eller bruke informasjonen og filene.

Tilbudsgrunnlag for tilbud om rørfornying av avløp for Nebbestølen Borettslag.

Tilbudsgrunnlag for tilbud for Nebbestølen Borettslag. Byggeår 1973. Borettslaget består av 151 boenheter fordelt på 22 oppganger (2 bygg).

9 stk. 4-romsleiligheter med totalt 6 stammer (separat kjøkkenstamme).
Det er 3 leiligheter pr. 2 stammer, over 3 etasjer.
Til grunn lagt at dette er 3 leiligheter i ende av bygg.

19 stk. hybler på grunnplan. Avløpsrør går på bunnledning.
Til grunn lagt at hvert gren (3 gren pr seksjon) går direkte på bunnledning (hovedstrekk) uten gren påkoblet.

123 stk. 3-romsleiligheter med totalt 41 stammer. Det er 3 leiligheter pr. stamme.
Ikke separate stammer. Alle gren påkoblet samme stamme. Se skisse under

22 stk. innvendige vertikale taknedløp, herunder ikke taksluk/membran.

Totalt 69 stammer.

I oktober 2025 ble 1 stk stamme med 3 stk 3 roms leiligheter i Nebbeveien 11 rørfornyet grunnet lekkasje. Denne stammen går til fradrag i forhold til antall stammer/ leiligheter slik at antall leiligheter er 148 stk og antall stammer 68.

19 av boenhetene er hybler plassert på grunnplan hvor det er informert om at kjøkken og bad ligger vegg i vegg. Her går avløp direkte på bunnledning.

Boligene har 4 etg hvor grunnplan har boder/hybler og de 3 etg over har 2 leiligheter pr etg. I tillegg er det 3 stk tilfluktsrom.

Rørfornying av taknedløp er væravhengig og kan måtte utføres i separat fremdrift. Eventuelle taktekkerarbeider hvis det er nødvendig er ikke inkludert. Det er ikke retningsendringer eller gren på takvannstammer.

Det foreligger ingen bunnledningstegninger. Antall meter bunnledning i tilbudet er estimert og avregnes etter faktiske mengder. Det er lagt til grunn at takneløp går direkte gjennom gulv ned til fellesledning (avløp/overvann) ca 1 meter.

De eksisterende avløpsrørene over kjellergulv er ABS plast. Bunnledningene er opplyst og være støpejernsrør.

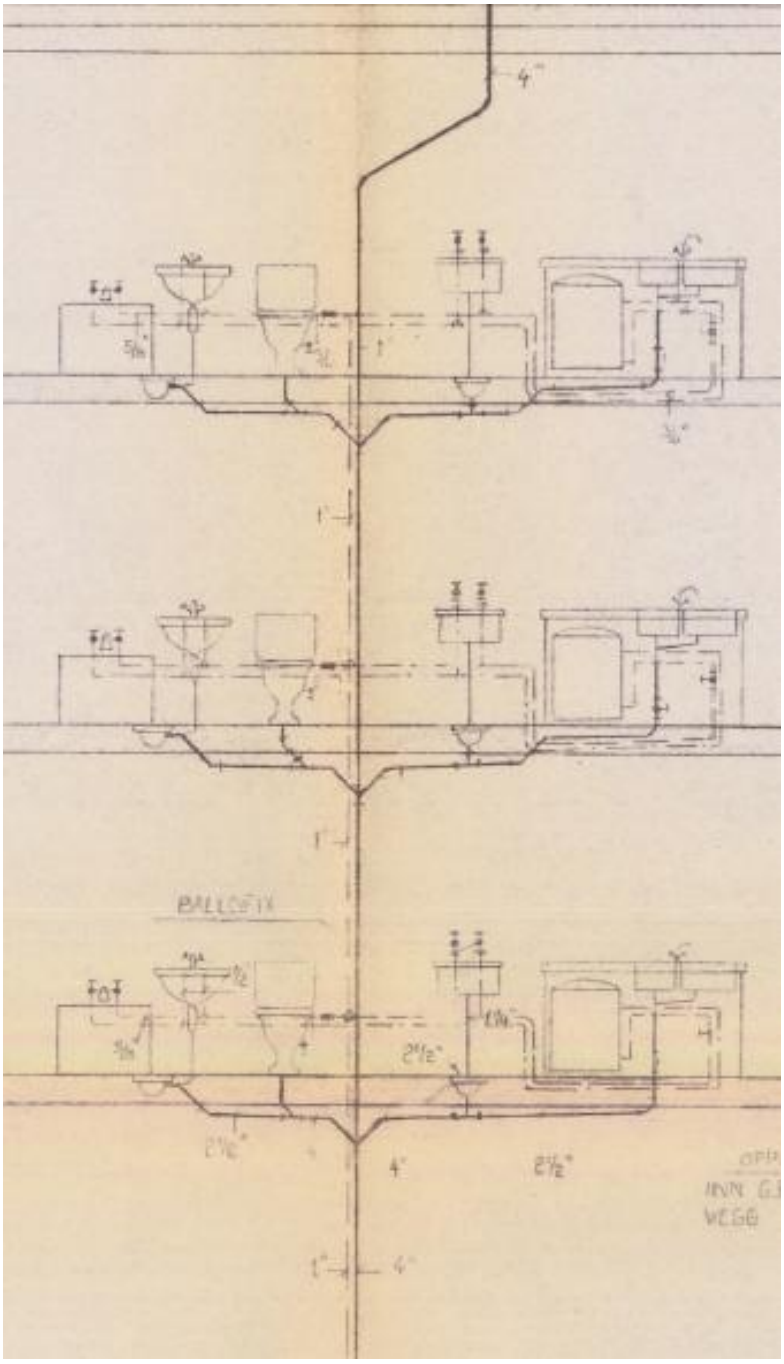
Tilkomst til tak via luke på toppen av trappeoppgang i alle oppganger.

Dette tilbudsgrunnlaget er basert på befaring av deler av anlegget, og ikke gjennomgang av hele røranlegget.

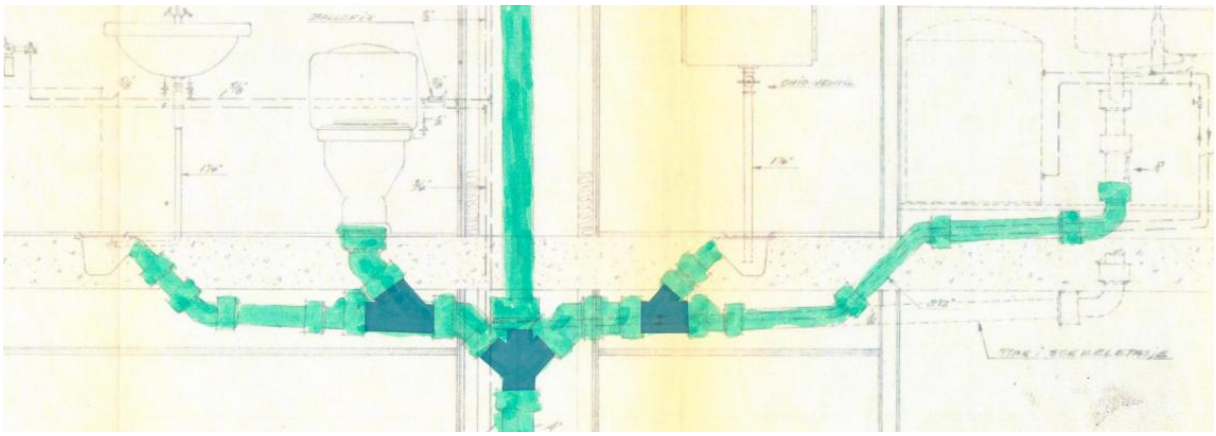
Om dere oppdager feil, har kompletterende informasjon om utførte arbeider og/eller endringer, ta kontakt for korrigeringer.

Hovedstammen fra kjeller til lufting over flatt tak.

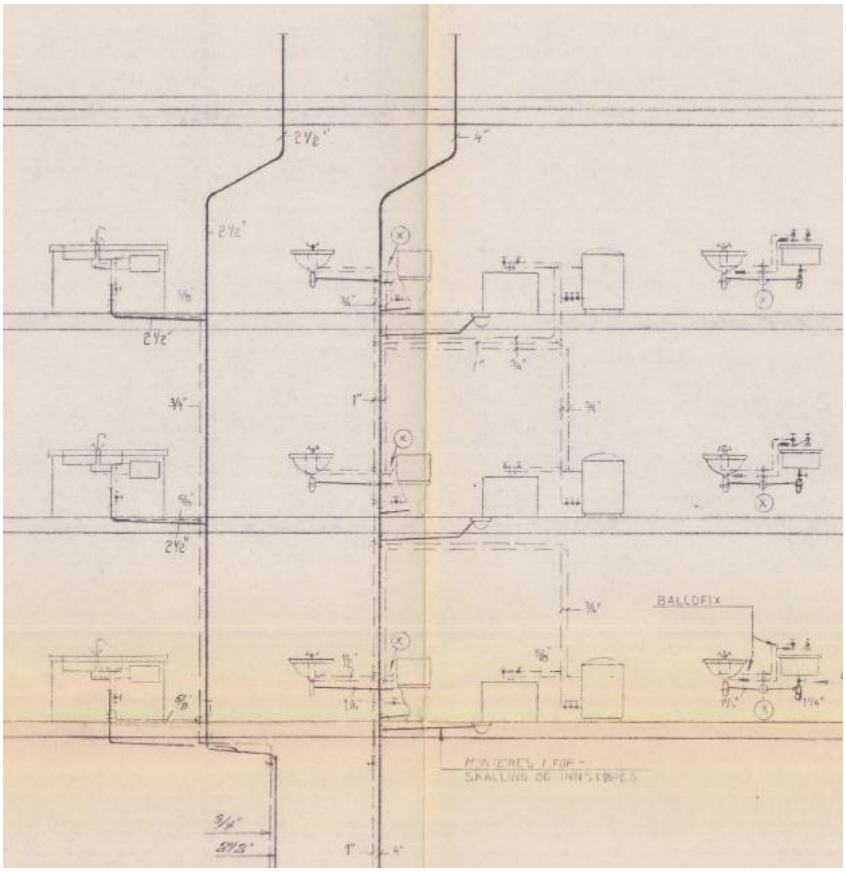
Det er 123 seksjoner i 41 stammer (3 stk i hver stamme) av denne typen i borettslaget.



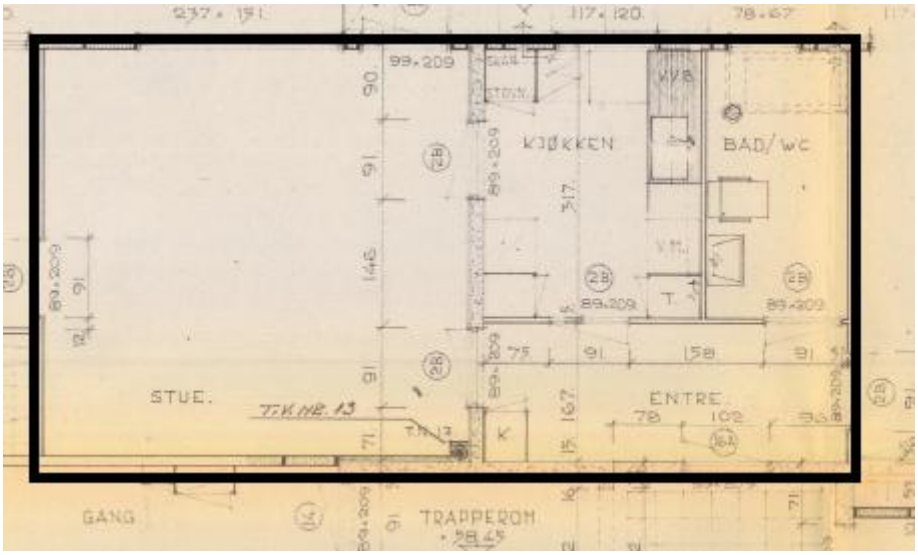
Rørene er grønn med blå farger på grenforsegling som vist på skisse.
Dette aksepteres ikke «kantliming», men det skal installeres grenovergang/top hat i hver påkobling merket blått. Alle 3 roms leiligheter er opplyst like som skissert under.
Alle installasjoner er begrenset utført fra kjeller.



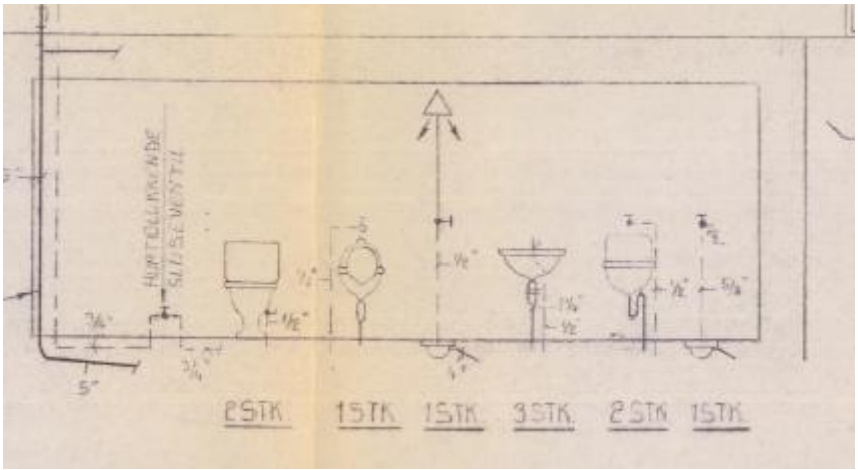
Bilde under viser oppleggs skjema for 4-romsleilighet. 9 stk med doble stammer som på skisse under.
Hovedstammen fra kjeller til lufting over flatt tak. Det er separat kjøkkenstamme i disse leilighetene. Vi gjør oppmerksom på at 32 mm avløp fra servant på WC rom har for liten dimensjon til å rørfornye. Her må det påregnes ombygging. Dette er normalt enkelt. Dette gren med ombygging er ikke priset her da det kan være varierende tilkomst og arbeider.



Bilde under viser Hybler på grunnplan. Det er 19 stk av disse.
Vi har dessverre ikke noen annen informasjon om disse hyblene, annet enn at vi har lagt til grunn at avløpsrørene fra disse seksjonene er gren for gren direkte påkoblet bunnlendingens gjennomgående hovedstrekk.



Bilde under viser opplegg til tilfluktsrom. Totalt 3 stk.
Dette viser ikke rørstrekk. Vi legger til grunn at rørstrekk lar seg rørfornye uten inngripen og er gren for gren påkoblet bunnledningen.



Lagt til grunn ved rørfornying innvendig i bygg:

- Se Standard tilbuds og kontrakts vedlegg som følger tilbudet
- Tilkomstpunkter er ikke kartlagt. Lagt til grunn at alle stammer og stakepunkter er tilgjengelig i hele rørets diameter uten håndverksmessig inngripen.
- Alle rør over kjellergulv er av ABS-plast. Enkelte gren må evt. bygges om hvis de ikke lar seg rørfornye uten tilkomst via tak i leiligheten under. Ombygging av rør/gren og rivning/tilbakeføring er ikke medtatt i tilbudet.
- Det er full tilkomst i boder i kjeller og til flatt tak. Tilkomst til tak via takluke, en kan gå på tak mellom de forskjellige oppganger.
- Mengder i bunnledninger er estimert. Det er lagt til grunn 15 meter pr oppgang mellom stamme og utvendig kum.
- Tilkomstpunkter til bunnledninger er ikke kartlagt, og kan komme i tillegg.
- Estimerte mengder kommer frem av tilbudstabell.
- Rehabilitering av vertikal stamme kan avsluttes ca. 1 meter over øverste påkoblingspunkt eller rehabiliteres gjennom to bend som kun er til bruk for luft.
- Erfaringsmessig kan det være gjort mange endringer i denne type bygg. Dette er ikke kartlagt, og det må legges til grunn at dette kan medføre ekstraarbeider som ikke er medtatt tilbudet.

Standard tilbuds/avtale vedlegg for Olimb Rørfornying AS

Tilbudet omfatter rørfornying og inneholder ikke andre håndverkertjenester som rørlegger, tømrer, pigging, graving, takarbeider, maler, elektriker o.l. med mindre dette er spesifisert.
Olimb Rørfornying AS/entreprenøren (heretter kalt Olimb) kan bestille slike arbeider fra andre håndverkere når dette er nødvendig for å unngå stopp i kontraktsarbeidene.
Standard påslag på underentreprisearbeid er 15 %.

Selv om enkelte av Olimb sine arbeider er beboers ansvar, vil Olimb forholde seg til byggherre som kontraktspart også på disse arbeidene. Det gjelder også når beboere/3 part sine handlinger ødelegger eller forhindrer Olimb sine arbeider.

Om det ikke avholdes egen overtagelsesforretning og anlegget er tatt i bruk, er anlegget å betegne som overtatt senest 1-en måned etter at kunde har mottatt FDV og/eller ferdigfilm.

Tilbudet baserer seg på at Olimb legger en best mulig fremdriftsplan som baserer seg på at den delen av anlegget hvor det pågår arbeider holdes stengt (ikke i bruk) til arbeidene er ferdig der. De deler av anlegget som er ferdig rehabilitert åpnes for bruk, om dette ikke forhindrer andre installasjoner.
I mange tilfeller kan Olimb tilby som tillegg bruk av anlegget hvor installasjonene ikke er fullført. Dette kan være i 3 helgedager eller 9-10 dager i friperioder om Olimb har valgt skiftarbeid. Vi gjør oppmerksom på at byggherre da må ta ansvar for kloakkstopp, lekkasje og følgekonsekvenser, siden anlegget er ikke ferdig.

Arbeidstiden er innenfor tidsrommet mellom 06:00 til 21:00 alle hverdager (Man - Lør).
Olimb arbeider ofte enten 4 dagers uke eller såkalt 12/9. 12/9 er en skiftordning hvor Olimb jobber i 3 ukers syklus. Alle dager første uken (også søndag), til fredag andre uken og fri den tredje uken. Ved uforutsette situasjoner/hendelser kan arbeidene måtte pågå lengre.

Rørfornying utføres i henhold til Norsk Standard kontrakt 8407. Grunnlaget for dette pristilbudet følges av eget Grunnlag/skisser utarbeidet av Olimb. Kontrakten skal avregnes etter faktiske mengder.
Endelige mengder, tilkomstarbeider, tillegg, endringer, etc. blir ikke avdekket i forbindelse med oppstart eller tidlig i prosjektet. Mengder og avvik/endringer avdekkes løpende i forbindelse med rensing.

Byggherre vil på forespørsel legge frem økonomi/finansiering for inngåelse av avtale. Bygningsmassen hos byggherre stilles som økonomisk sikkerhet for arbeidene.
SSB bygge indeks for rørarbeider i bygg (eller tilsvarende ved endringer) benyttes som indeksregulering, gjeldende fra tilbudsdato og sendes senest sammen med sluttfaktura.
Korrespondanse i avtalen gjennomføres via epost.

Olimb orienterer i egen epost, om totale entreprisearbeider avviker med mer enn 15 % fra tilbud/kontrakt/estimat. Partene er enige om at det er tilstrekkelig bindende avtale at byggherre bekrefter dette på epost.

Byggherre er forpliktet til å orientere om og selv å melde om alle meldepliktige forhold som kan medføre behov for ekstra tiltak eller ekstra entreprisearbeider. Olimb kan bistå på forespørsel.

Avtalen er mellom profesjonelle parter, som oppfordres til å søke bistand om noe er uklart.

Tilstand på anlegget:

Det er viktig å understreke at gamle rør ofte må rehabiliteres på grunn av deres dårlige tilstand. Før Olimb kan utføre rørfornying, er det nødvendig å rense rørene grundig. Dette innebærer at vi må fjerne fett, korrosjon og andre avleiringer.

I enkelte tilfeller kan det oppstå behov for uforutsett tilleggsarbeid, for eksempel ved tilstedeværelse av bly, betong eller annen forsteinet masse i rørene. Olimb har lang erfaring med slike arbeider i gamle rør, men kan ikke ta/overta ansvar for eventuelle lekkasjer, skader eller følgeskader som kan oppstå under prosessen. Avløpsrør til kjøkken er erfaringsmessig i dårligst stand.

Avhengig av rørenes tilstand og miljømessige krav, kan det bli nødvendig med bruk av spesialutstyr, som for eksempel sug-/spylebil, under rense- og sugearbeidet. Dette vil medføre ekstra kostnader.

Rør som ikke er forskriftsmessig installert, har andre mangler/feil eller av annen grunn ikke kan utbedres ved rørfornying vil komme til fratrekk i mengder/pris.

Det kan i noen tilfeller, av ulike årsaker, kan det måtte utføres installasjoner som fraviker SINTEF TG, i disse tilfellene gir Olimb samme garanti på arbeidene.

Arbeider/Utbedringer utført i anlegget før rørfornying starter

Olimb gjør oppmerksom på at rørfornyingen i noen tilfeller må avsluttes «motstrøms» før endepunktet i et rør. Når dette er overlapp strømpeforing mot strømperforing er dette dekket av SINTEF TG. «Motstrøms» overgang mellom strømpe og f.eks. delvis utbedret rørstrekk/sluk gir en kant som ikke er forskriftsmessig, selv om det normalt fungerer tilfredsstillende. Olimb kan ikke ta ansvar for dette.

I noen tilfeller avdekker Olimb ombygging, modernisering eller ikke forskriftsmessig utførelse som begrenser rørfornyingen. Eksempel på dette kan være innstukne rør, delvis utbedret rør, endring av diameter, endring av rørtrase, installasjon av vegghengt WC o.s.v. Dette kan begrense rørfornyingen, begrense nødvendig tilkomst for rørfornying og/eller medføre ekstra arbeider/tillegg.
Rørfornying i forbindelse med ombygget anlegg medfører ofte flere installasjoner og krevende installasjoner som medfører mer ekstra arbeider enn den reduksjonen i antall meter.
WC med spesialinnfesting, og/eller innlagt andre spyling, tørke og liknende funksjoner, må WC de/remonteres av andre faggrupper. Dette er ikke inkludert i tilbudet og besørges av byggherre.

Sluk

Sluket består av en slukkopp med vannlås og en rørdel som går ut av slukkoppen. Rehabilitering av sluk er normalt ikke en del av rørfornyingen. Slukgren rehabiliteres frem til rørdelen på sluket. De fleste problemer med lekkasje fra sluk er knyttet til overgangen mellom sluk og gulv, bytte av sluk er derfor normalt en del av arbeidet som utføres når man rehabiliterer våtromsgulv (bad).

Det kan tilbys egen løsning for rehabilitering av sluk med overgang til slukgren. Denne løsningen har samme garanti som resten av rørfornyingen. Denne må tilpasses det enkelte sluk og våtrom. Det finnes i tillegg en våtroms godkjent løsning for påbygging av sluk, ved senere oppussing av våtrom/gulv. Det kan være begrensninger i utførelse knyttet til flere forhold (eksempel: tilkomst, anboring, tidligere utførte arbeider o.l.)

Sluk vil uansett alltid være berørt entreprisearbeidene, både om sluk rehabiliteres eller ikke da det kreves tilgang fra sluket. Sluk med dårlig tilstand (gamle) kan fungere uten lekkasje, men likevel være så dårlige at de ikke tåler normalt arbeid. Følgeskader av dette kan ikke entreprenøren holdes ansvarlig for.

Grunnlag/informasjon for prosjektarbeidene

I avtalen er grunnlaget for pristilbudet beskrevet (med enkel skisse/illustrasjon). Selv ved utført filming, kontroll/innmåling, tegningsgrunnlag og befaring får vi ikke tilstrekkelig oversikt over alle avgjørende forhold i anlegget. Grunnlaget er derfor vårt beste estimat.

Metodene for rørfornying omfatter ikke rør under 50mm. Rør fra servant/vask på bad og/eller WC rom, er normalt på 30mm og går normalt ned i gulv og blir anboret i sluk kopp. Denne løsning er lagt til grunn om ikke annet er spesifisert i kontrakt.
Grenpåkobling fra vertikal stamme eller gren i leilighet krever at vertikal stamme eller gren som grenpåkobling settes fra, er minimum 63mm i innvendig diameter.

Bunnledningene omfatter rørfornying frem til siste kum innvendig eller frem til kum utvendig når denne ligger rett utenfor bygget (inntil 4 meter). Eventuelt til siste innvendige kum når ledning frem til offentlig går fra denne kum og frem til offentlig uten noen utvendig kum

Det er lagt til grunn tilstrekkelig tilkomst til alle vertikale stammer i hele rørets utvendige diameter fra kjeller og evt. loft, uten inngripen. Det er lagt til grunn vertikal stamme uten retningsendringer. I motsatt fall skal retningsendring fremkomme i grunnlaget.
Synlige vertikale stammer i kjeller anbefales å byttes tradisjonelt med innsetting av stakeluke. Dette er ikke medtatt i tilbudet.
Offentlig anmeldelse er normalt ikke aktuelt ved rørfornying og ikke med i Olimbs arbeider.
WC brakke, dusjbrakke o.l. for beboere er ikke medtatt i tilbud/kontraktsarbeiderne.

Unntaksvis er det behov for sikring av egne (eller UE) arbeidere (f.eks. fallsikring på tak). Dette er ikke medtatt og kan komme som tillegg om det er påkrevd/nødvendig.

Alle stoppekraner, WC kraner, vannlåser, slanger, kum, stakeluker, sprutkappe, WC, festeanordninger, pakninger blir ikke kontrollert. Det er krav om at disse har en tilstand som gjør at de lar seg re/demontere uten å bli ødelagt. Det som er defekt/dårlig tilstand må byttes mens arbeidene pågår og kommer som tillegg til rørfornyingen. Spesial wc med ulike innfestninger, mekanismer o.l. kan medføre ekstra arbeider som ikke er medtatt. Unntak der dette kan være medtatt i tilbudet.

I noen tilfeller kan jording av avløpsanlegget bli påvirket i forbindelse med rørfornyingen. Dette er elektriske arbeider som ikke er medtatt i tilbud/kontraktsarbeiderne

Stammer over kjellergulv bør ha stakeluke. Dette er et service/tilkomstpunkt ved driftsproblemer. Ved rørfornying må stakeluken byttes for å få et forskriftsmessig anlegg. Dette er ikke medtatt i rørfornyingsarbeidene.

Ved rørfornying av bunnledninger vil det i overgangen mellom hovedstrekk og grenrør bli en glippe som ikke blir rehabilitert. Dette kan medfører noe lekkasje i grunnen, men erfaringsmessig har dette begrenset problemer for drift. Hvert anlegg må vurderes i forbindelse med innmåling/rens, men over tid vil dette være et svakt punkt. Her kan det gjennomføres endringstiltak/tilleggsbestilling i form av montering av forsegling, alternativt kant i kant installasjon som sikrer mot kollaps, eller andre tiltak

Det legges til grunn at rør ligger synlig tilgjengelig i hele rørets utvendige diameter for påkobling i stakepunkt/stakekum, og at det er tilstrekkelig arbeidsplass rundt. Det legges til grunn at dybde på stakekum er tilnærmet lik diameter på kum for tilkomst og arbeid.

Rørfornying eller andre løsninger av den delen av stamme som betegnes som lufting, kan kreve inngripen og tilleggsarbeider som ikke er medtatt. Dette kan være inngripen, forsegling av overgang mellom foring og gammelt rør, ekstra arbeider med takhatt o.l. Byggherre bør i noen tilfeller også vurdere ekstra installasjon av service/stakepunkt der det er loft.
Det er lagt til grunn at byggherre har installert (eller etter arbeidene skal installere) takhatt på lufting.

Hendelser underveis i prosjektarbeidene

Bruk av anlegget når arbeidene pågår og/eller det er varslet stengt for bruk, vil føre til at installasjoner blir ødelagt. Dette får økonomiske og fremdriftsmessige konsekvenser for byggherre.

Det kan også få store konsekvenser om beboere setter kraner i åpen stilling for å se når Olimb setter på vannet. Dette må unngås da byggherre blir ansvarlig for mulig stor lekkasje.

Store deler av bygget blir benyttet til produksjon. Olimb er ikke ansvarlig for konsekvenser (f.eks. personskader) av ferdsel fra beboere eller andre i område der hvor produksjon pågår.
Olimb er ansvarlig for nødvendig varsling. Byggherre har styring på hvem som kommer og går i anlegget og generell informasjon/varsling om at anleggsarbeider pågår.

Byggherre må orientere beboere om at det blir brukt kjemikalier i forbindelse med utførelse av arbeidene. Dette er i så små konsentrasjoner for den enkelte beboer at det ikke er helsefarlig.
Om noen er allergisk for noen kjemikalier skal byggherre avdekke dette, å sende over informasjon/dokumentasjon slik at Olimb kan vurdere dette.

I de tilfeller hvor annen entreprenør kobler sammen rørfornyingsprodukter med tradisjonelle rørbytte er det viktig at utførelsen er teknisk avklart skriftlig med Olimb. Det må tas bilder før tilbake stilling og det må sendes Olimb en beskrivelse av produkt/gjennomføring (FDV) senest innen Olimb sine operative arbeider er ferdig, og hele avløpsanlegget i bygget er tatt i bruk.

Det blir støy og støv/skitt i forbindelse med arbeidene. Olimb rydder selvsagt opp etter seg. Men det som er å betegne som støv/skitt som enkelt fjernes ved helt normal rengjøring kan ikke Olimb holdes ansvarlig for. Avfallshåndtering faktureres etter lokale takster på avfallsplass og/eller leie av container med tømming

Ved force majeure, streik, sykdom på sentrale personer, offentlige begrensinger ved pandemi og/eller spesielt stort sykefravær, kan dette får økonomiske konsekvenser for byggherre, og vil dette påvirke fremdriften uten at Olimb kan holdes ansvarlig.
Dataangrep (hacking) kan påvirke dokumentasjon og leveranse uten at Olimb Rørfornying AS kan holdes ansvarlig/skadelidende for manglende dokumentasjon/arkiv.
Byggherre sikrer/forsikrer seg (er ansvarlig) for uvedkommende sin tilgang/handlinger, tyveri e.l. som er ødeleggende for produksjonen i anlegget.

Tilkomst for utførelse av arbeidene

Byggherre er ansvarlig for å samle inn nøkler med fullmakt fra beboer for nødvendig tilkomst. Byggherre har utført innsamling/nødvendig tilkomst når alle nøkler er samlet inn, innenfor frister satt av Olimb. Det anbefales at byggherre informerer om at beboer kan blir holdt ansvarlig for byggherres mulige økonomiske konsekvens ved manglende tilkomst.

Byggherre stiller til rådighet: Parkeringsplass for 2 biler samt plass for tilhengerkompressor. Godkjent oppstillingsplass for brakke med mulig overnatting, inkludert tilkobling til separat strømforsyning (32A 3-fas) og vann-/avløpstilknytning. Tilgang til sporadisk strømforsyning fra leiligheter (16A kurs/stikkontakt), samt byggestrøm fra kjeller (32A 3-fas kurs/stikk). Byggherre er ansvarlig for at nevnte strømtilkoblinger er operative og tilgjengelige. Byggherre må stille til rådighet et forsikringsgodkjent og tilstrekkelig stort rom med låsbar dør for oppbevaring av utstyr og materiell. Arbeidsrommet må ha nødvendig plass for gjennomføring av aktuelle arbeider, og romtemperaturen må kunne opprettholdes på cirka 20 °C, av hensyn til kjemikalienes egenskaper og krav. Tilgang til pauserom med tilgang til vask og WC. Beboerliste med leilighetsnummer, telefonnummer, e-postadresse samt nøkkel/tilkomst.

Byggherre er ansvarlig for å gi Olimb nødvendig tilkomst, samt rydding av bad, kjøkkenskap, boder/kjeller. Byggherre har og stiller til rådighet, om ikke annet er avtalt, godkjent tilkomst til indre og ytre rom som kjeller, tak o.l. (stige, gelender o.s.v.)
Om Olimb må utføre dette for å påbegynne arbeidene, vil dette medføre lengre produksjonstid og ekstra belastning og kostnader for byggherre.
Det er lagt til grunn tilkomst til stamme med utstyr for arbeider i kjeller og loft/tak.

Byggherre sørger for alternativt opphold (hotell e.l.) for beboere med allergier, sykdom eller av annen grunn ikke kan oppholde seg i områder Olimb må ha nødvendig tilkomst for utførelse av arbeidene. Dette kan gjelde både for å beskytte beboer, men også for å beskytte Olimb (+ UE) sine medarbeidere

Det kan tilkomme uforutsett nødvendig inngripen kjellergulv og/eller bygningsmassen, samt de/remontering av løst og/eller fastmontert inventar for utførelse av kontraktsarbeidene. Dette er ikke medtatt om det ikke fremkommer i tilbudet.
Kontroll om det er, eller arbeid med asbest o.l. helsefarlig materiale er ikke medtatt i tilbudet.
Tilbake stilling etter pigging/Inngripen er grovstøp/sparkling uten maling/belegg.
Ved tilfluktsrom i kjeller kan rørføringer være lagt om, innstøpt e.l. som ikke er medtatt/kjent.

Taknedløp er ikke spillvannsrør (WC, servant, sluk) og normalt ikke del av rørfornyingen. Dersom taknedløp er med er dette presisert i tilbudsgrunnlaget/anbud/avtalen. Utførelse av taknedløp blir påvirket av vær (nedbør) og kan derfor medføre endringer i plan og utsettelser som påvirkes av overlevering, uten at det påvirker eventuell dagmulkt.
Rørfornying av taknedløp krever arbeid med taksluk, taktekkerarbeid og taksikring fra annen entreprenør. Dette krever fleksibilitet fra slik håndverker. Bytte av synlig stamme (oftest i kjeller) og/eller behov for isolering kan variere og i noen tilfeller være nødvendig. Taktekker, taksluk, taksikring og bytte av synlig rør (gjerne med stakeluke) er ikke priset med mindre det er spesifisert i tilbud/anbud.

I forbindelse med rørfornying vil deler av anlegget nødvendigvis måtte åpnes for tilkomst mens arbeidene pågår. Dette gjelder også når vi ikke er tilstede. Arbeidene inkluderer ikke ekstra tiltak for å begrense lukt, skadedyr eller lignende fra anleggsarbeidene er startet til de er tilbakestilt for bruk.

Informasjon om entreprenøren

Olimb var medierer i verdens første fabrikk for produksjon av rørfornyingsprodukter, og utførte i 1977 sin første rørfornyingsinstallasjon i Oslo som en av verdens første.

Olimb er nå en del av danske Per Aarsleff AS konsern som er Europas største installatør og produsent av rørfornyingsprodukter.

Olimb har nødvendige sertifiseringer, produktrettigheter og tekniske godkjenninger.

Olimb leverer rørfornying uten graving og rivning til offentlig, industri, offshore og privatmarkedet. Alle våre installasjoner leveres innenfor strenge kvalitetsnormer, med kvalifiserte operatører.

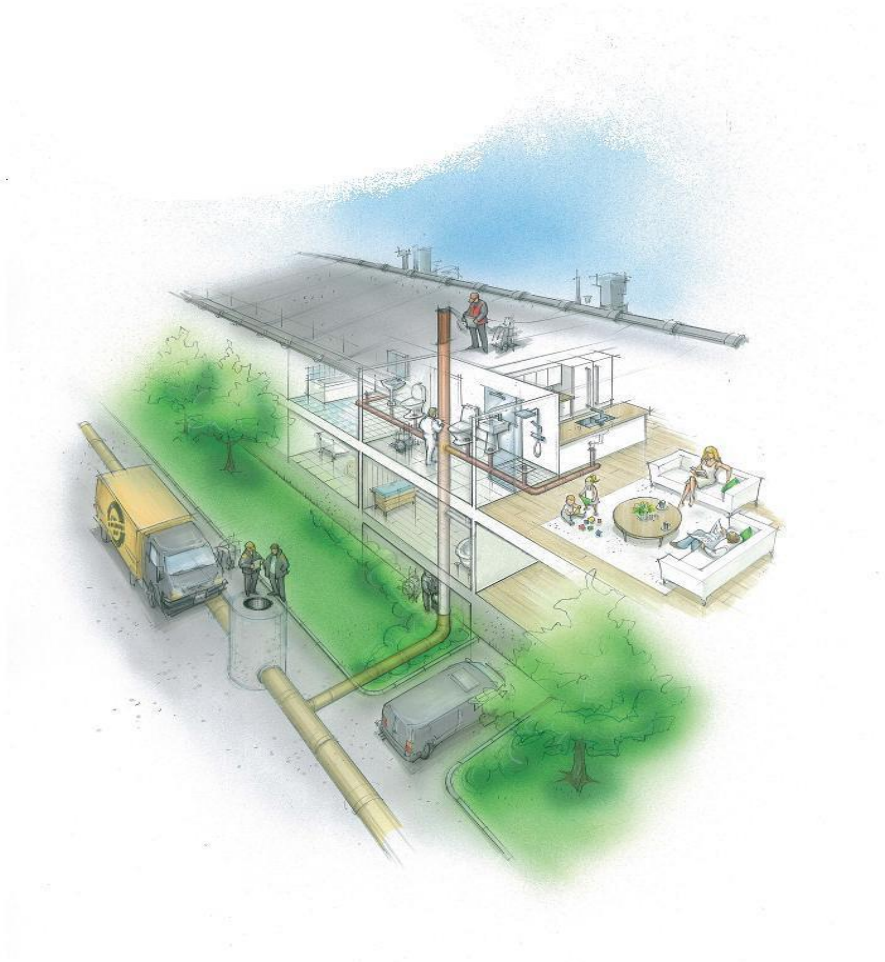
Olimb var pådriver for å skape en standard i bransjen gjennom Teknisk Godkjenning hos SINTEF. Allerede i april 2010 hadde vi den første godkjenningen for rørfornying innvendig i bygninger klar.

Dersom disse standardbetingelsene ikke skal gjelde slik de er skrevet, må det i avtaledokumentet være presisert hvilke konkrete forhold/avsnitt i dette standard tilbud/avtaledokument som utgår/ikke gjelder.

Olimb RØRFORNYING

Sarpsborgveien 115
N-1640 Råde
Tlf.: +47 69 28 17 00
post@olimb.no
www.olimb.no
www.rorfornying.no
997 447 018 MVA

Slik gjennomføres et rørfornyings prosjekt



Dette vedlegget vil gi noen svar på de forberedelser og planlegginger som må til i et rørfornyingsprosjekt. Det er viktig at alle parter har en forståelse av prosessen i et prosjekt hvor man skal fornye hele det eksisterende avløpsnettet ved hjelp av synlige tilkomstpunkter. Samspillet mellom kunde/beboer og entreprenør er veldig viktig for år kunne gjennomføre et tilfredsstillende prosjekt.

1. Forberedelser og prosjektering

Forberedelsen til et prosjekt er viktig. Uansett hvor mye tegninger og vurderinger vi har, så er dessverre at regelen at det avviker fra virkeligheten. Ofte opplever vi i tillegg at det er gjort kartlegging/rørinspeksjon som ikke omfatter alle rør, gjerne med mangelfull rens som ofte er en forutsetning.
Oppstart av et prosjekt krever derfor at man forbereder seg på det uforutsette.

Vi starter med rens og filming av anlegget som skal rørfornyes del for del eller i sin helhet. (se pkt. 4) Dette betinges av størrelsen å anlegget og kompleksiteten.

Vi må avdekke at det er tilstrekkelig tilkomst til anlegget gjennom kum og stakeluker av tilfredsstillende kvalitet, slik at anlegget kan vedlikeholdes i fremtiden. Dette er en viktig del av kartleggingen, før arbeidene kan begynne.

2. Framdrift

Dette er også et samspill mellom oppdragsgiver og oss som skal utføre fornyelsen. Det er mye i et rørfornyingsprosjekt som påvirker fremdriften. Kan ikke sammenliknes med et nytt bygg.

De ulike rørstrekk kan ha ulike utfordringer som gjør det krevende å forutsi fremdriften. Vi legger en plan som er forankret i den informasjon vi sitter på og den erfaring vi har.

Typiske punkter som kan påvirke en framdrift i et rørfornyings prosjekt:

- Kartgrunnlag ikke i overensstemmelse med grunnlaget fra tegninger, tidligere rørinspeksjon o.l.
- Punktvise svake rør som ikke lar seg rense uten brudd og kollaps av rør.
- Sideforskyvninger
- Motfall/svanker i rørene

Over nevnes noen av de typiske punktene som forsinker framdriften og fører til merarbeid og merkostnad.
Det kan også være forhold som gjør at vi forserer framdriften. Som for eksempel færre installasjoner/rørstrekk som gjør at mengder går ned.

Som nevnt så er det ofte slik at vi ikke kan vite alt i forkant, og må derfor løses utfordringer under prosjektets gang.

3. Rigg, produksjon av materiell og maskiner/verktøy

Vi må rigge oss i anlegget. Før dette starter kreves det at byggherre får ryddet og gitt oss nødvendig tilgang.
Vi starter produksjon av produkter vi har avdekket kreves spesielt til dette anlegget.

Det er viktig å minne byggherre/kunde på at en stor del av arbeidene og klargjøringen foregår i våre egne produksjonslokaler.



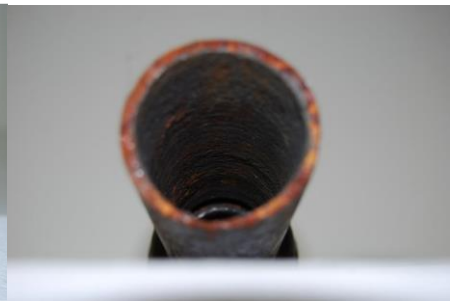
Olimb produserer rørfornyingsprodukter/verktøy tilpasset hver enkelt anleg

4. Rens og klargjøring

Dette kan være en kritiske del av prosjektet.
For å kunne rørfornye et eksisterende avløpsrør må det renses for rust, smuss og forsteinede masser. Dette er selve grunnarbeidet på røret før vi kan montere det nye røre ved bruk av det gamle røret som en trase/støpeform til det nye røret.
Anlegget er stengt mens dette arbeidet pågår. Tid for stengning vil kunne variere mellom ulike seksjoner/leiligheter.
I noen tilfeller kan det tilbys mulighet for at det bygges bypass eller benyttes overpumping.



Bilde viser gammelt støpejerns rør før rens.



Bilde viser et renset rør hvor rust og forsteinede masser er fjernet

5. Installasjon

Rørene under bygninger består normalt av hovedstrekk med diverse gren/påkoblinger til stammer som går opp gjennom bygget og til vaskerom/WC i kjelleretasjen.
Rekkefølgen på installasjoner varierer noe da det finnes ulike produktløsninger og hvordan det er tilrettelagt i anlegget. I noen tilfeller må vi starte med utbedring av stoppekraner, kum, stakeluker før vi kan begynne.

Arbeidene er i hovedsak delt i 4.

- Hoved rørstrekk
- Sidegren (til stammer, WC, vaskerom o.l.)
- Påkobling mellom 2 rør (eks: hoved rørstrekk og sidegren)
- Tilkomstarbeid og utbedring (kum, stakeluke, kran o.l.)



Bilde viser nytt rør inni gammelt rør, samt overgangen mellom 2 rør

6. Hvordan blir beboerne berørt

Som nevnt over, må røranlegget stenges mens installasjonen av rørnettet pågår.
Hvor lenge man blir berørt har mye å gjøre med rørnettets utforming og konstruksjon.
Eventuelt muligheten/ønske om Bypass eller overpumping.
Det er viktig å forstå at støy, støv og noe skitt følger med et slikt anleggsarbeid.
Arbeid med vann og avløp medfører dessverre ubehang for brukere.

Alle beboere blir grundig varslet skriftlig. Beboermøter kan avtales om ønskelig.
Det er et viktig med et godt samarbeidet mellom installatørene og beboer slik at arbeidene kan gjennomføres så effektivt og skånsomt som mulig.

Ut over tilgang til avløpsrørene trenger byggherre å sørge for at vi har oppstillingsplass/parkering for biler, en arbeidsbrakke, et låsbart rom i bygget og 16A strøm.



Olimb kan bistå med å bestille WC brakke eller med dusj om ønskelig

7. Teknisk Godkjenninger og produktsertifisering

Rørfornying gjennomføres etter produktsertifiseringer og tekniske godkjenning.
Olimb har alltid satt høye krav til ferdigproduktene. Vi har alltid vært først ute med produktsertifiseringer og tekniske godkjenninger innenfor rørfornying.

TEKNISK GODKJENNING
TG 20045
SINTEF Certification

SINTEF Teknisk Godkjenning

TG 20045

Utstedt første gang: 23.10.2010
Revidert: 26.08.2025
Korrigert:
Gyldig til: 01.07.2030
Forutsatt publisert på
www.sintefcertification.no

SINTEF bekrefter at

Olimb Rørfornying

er vurdert å være egnet i bruk og tilfredsstiller krav til produktdokumentasjon i henhold til forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk (DOK) og forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), for de egenskaper, bruksområder og betingelser for bruk som er angitt i dette dokumentet.

1. Innehaver av godkjenningen

Olimb Rørfornying Holding AS
Sarpsborgveien 115
1640 Råde
www.olimb.no

2. Produktbeskrivelse

Olimb Rørfornying er et system for renovering av slitte/skadede avløpsrør i bygninger for å forlenge brukstiden til rørene. Prosessen ved renovering er rensing og inspeksjon/vurdering av eksisterende rør, utførelse av relining, kvalitetskontroll og driftsgjenopptagelse.

To alternative materialtyper inngår i systemet, se tabell 2:

a. En strømpeformet fiberduk mettet med epoksy trekkes inn i og formes til eksisterende rør.
b. Fiberarmert polyester som sprøytes på rørenes innside.

Til det epoksybaserte systemet hører prefabrikkerte fiber-strømpedeler for bruk ved gren eller overgang mellom ulike dimensjoner, se figur 1.

Tabell 1
Produktene som inngår i Olimb Rørfornying

Produkt	Betegnelse
Epoksy	Oliner Epoksy, bindemiddel og herder
Fiberstrømpe	Oliner polyester fiberstrømpe
Deler til fiberstrømpe	Oliner polyester fiberstrømpe avgreining
Sprøytemasse	Oliner glassarmert 2-komponent polyester for sprøyting

3. Bruksområder

Olimb Rørfornying kan brukes i avløpsrør av støpejern og plastmaterialer med diameter fra 50 mm til 150 mm. Godkjenningen gjelder for avløpsrør inne i bygninger. Renovering av golvsluk inkludert tilknytning til våtrommets tettesjikt inngår ikke i systemet.

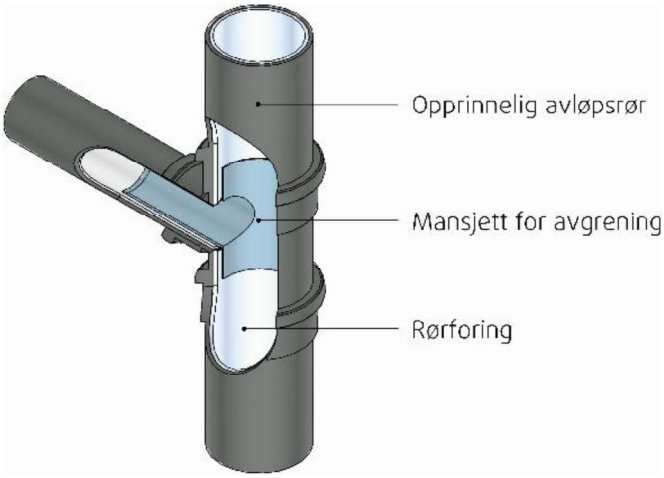


Fig. 1
Olimb Rørfornying

4. Egenskaper

Materialegenskaper
Produktegenskapene til Olimb Rørfornying og tilhørende kravspesifikasjoner er angitt i tabell 2.

Egenskap ved brannpåvirkning
Produktet er ikke klassifisert i henhold til EN 13501-1.

Lydisolering
Produktets lydisolerende egenskaper er ikke undersøkt.

Varmeisolering
Produktets varmeisolerende egenskaper er ikke undersøkt.

Bestandighet
Materialene som inngår i Olimb Rørfornying system er vurdert å ha tilfredsstillende bestandighet. Basert på praktisk erfaring er Olimb Rørfornying forventet å ha god bestandighet over tid forutsatt at utførelsen er i henhold til pkt. 6 og produsentens anvisninger.

Tabell 2
Produktegenskaper for Olimb Rørfornying

Egenskap	Metode	Resultat
Beleggets motstand mot temperaturvekslinger Produktet skal etter prøving ikke ha deformasjon eller gjennomgående sprekker. Det må ikke være tegn til lekkasjer gjennom belegget.	EN 877 Pkt. 5.7.2.7 Prøvemetode i EN ISO 4628-2, EN ISO 4628-3	Bestått
Brukskvaliteter etter renovering Kapasitet etter påført rørforing skal ikke komme under minimum dimensjonerende kapasitet for anlegget. Innvendig overflate som framkaller økt fare for tilstopping aksepteres ikke.	EN 877 Pkt. 5.8.3 og 5.1	Bestått
Beleggets motstand mot kjemikalier Produktet skal beholde sin fasthet og elastisitet etter prøving. Det skal ikke oppstå korrosjon mellom produktet og opprinnelig rør	EN 877 Pkt. 5.7.2.3.	Bestått
Kapasitet for renovert sluk 0,8 l/s ved 20 mm vannstand over slukrist (kravet gjelder kun sluket)	EN 1253-1	Ikke del av denne prøvingen
Tykkelse på innvendig belegg Produsenten oppgir på forhånd minimum og maksimum tykkelse på belegget. Dette kontrolleres etter at rørsammenstillingen er demontert.	EN 877 Pkt. 5.7.2.4	Bestått
Heftfasthet Heftfasthet og ringstivhet utfyller hverandre, - minst ett av punktene må være bestått.	EN 877 Pkt. 5.7.2.5. Prøvemetode gitt i EN ISO 2409	Ikke del av denne prøvingen
Ringstivhet Heftfasthet og ringstivhet utfyller hverandre, - minst ett av punktene må være bestått.	EN 1228	Bestått

5. Miljømessige forhold

Helse- og miljøfarlige kjemikalier

I herdet form inneholder Olimb Rørfornying ingen prioriterte miljøgifter, eller andre relevante stoffer i en mengde som vurderes som helse- og miljøfarlige. Prioriterte miljøgifter omfatter CMR, PBT og vPvB stoffer.

Bearbeiding av uherdete epoksyprodukter kan forårsake hudallergi, astma og andre helseplager. Ved arbeid med dette produktet skal det vises forsiktighet og korrekt verneutstyr må benyttes.

Påvirkning på jord og grunnvann

Utlekkingen fra produktet er bedømt til å ikke påvirke jord og grunnvann negativt.

Avfallshåndtering/gjenbruksmuligheter

Uherdet epoksy eller polyester er definert som farlig avfall (jfr avfallsforskriften). Produktene skal sorteres som farlig avfall på byggeplass og leveres godkjent mottak for farlig avfall.

Herdet epoksy og polyester skal sorteres som restavfall på byggeplass/ved avhending. Produktet skal leveres til godkjent avfallsmottak der det kan energigjenvinnes.

6. Betingelser for bruk

Prosjektering

Det må vurderes om anlegget har en utforming og tilstand som er egnet for metoden før arbeid iverksettes, se pkt. 2. Det må kontrolleres at røret vil ha tilstrekkelig kapasitet etter eventuell rørfornying, se Byggforskserien 553.004 *Dimensjonering av avløpsrør*.

Dersom Olimb Rørfornying skal brukes på rør som går gjennom brannskillekonstruksjoner, må det påses at gjennomføringen utføres slik at brannmotstanden opprettholdes.

Forberedelser

Det skal utføres en grundig rengjøring og inspeksjon av eksisterende rør. Etter rens/rengjøring må avløpsrøret tørke innvendig. Dette gjelder særlig ved påføring av polyester. Ved behov skal det settes forsterkninger på det eksisterende avløpsrøret som skal virke som form.

Utførelse

Rørfôringen skal framstå som heltrukken. Der det er behov for skjøting skal det utføres med overlapping. Det skal brukes tilpasset utstyr/verktøy når det er behov for hulltaking/kapping/justering av rørfôringen. Det skal ikke være åpne partier mellom deler av rørfôringen. Ender eller overganger skal sikres slik at disse beskyttes mot direkte belastning av avløpsvann. Nødvendig tilkomst for staking og rensing skal også være tilgjengelig etter at rørfôringen er påført. Påføringsmetoden skal være forhåndsprosjektert for hvert enkelt prosjekt, slik at mengde, rekkefølge, tørketider og eventuell type redskap for påføring benyttes i henhold til produsentens anvisninger.

Utførelse med fiberstrømpe mettet med epoksy

Fiberstømpe i dimensjon tilpasset rørdiameteren mettes med epoxy og føres inn i eksisterende rør, se figur 2. Tilhørende deler brukes ved dimensjonsendringer eller forgreninger. Ferdig herdet foring skal ha en tykkelse på minimum 2 mm, maksimum 5 mm (maksimum 10 mm i forgreninger/bend).

Monteringstemperatur skal være mellom 5 og 30 °C. Herdetiden er avhengig av temperatur og bestemmes i henhold til produsentens anvisninger.

Utførelse med polyester som sprøytes i rørene

Polyestermasse sprøytes på innsiden av røret i flere strøk med en dyse som trekkes manuelt gjennom det opprinnelige røret. Beleggets tykkelse skal være minimum 1 mm, maksimum 5 mm ferdig herdet belegg, se figur 3.

Monteringstemperatur skal være mellom 5 og 30 °C. Herdetiden er avhengig av temperatur, og bestemmes i henhold til produsentens anvisninger.



Fig. 2
Lengdesnitt av rør med relining med fiberstrømpe og epoksy

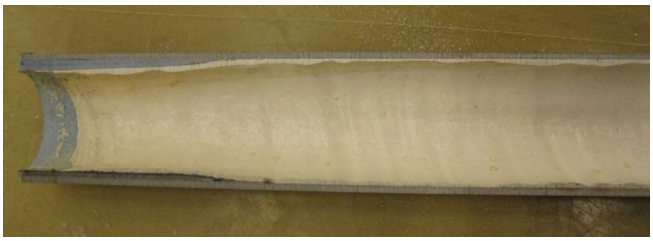


Fig. 3
Lengdesnitt av rør med relining av påsprøytet polyester

7. Produkt- og produksjonskontroll

Olimb Rørfornying produseres i Norge og Tyskland for Olimb Rørfornying Holding AS.

Innehaver av godkjenningen er ansvarlig for den løpende produksjons-kontrollen for å sikre at produktet blir produsert i henhold til de forutsetninger som er lagt til grunn for godkjenningen.

Fabrikkfremstillingen av Olimb Rørfornying er underlagt overvåkende produkt- og produksjonskontroll i henhold til kontrakt om SINTEF Teknisk Godkjenning.

8. Grunnlag for godkjenningen

Olimb Rørfornying sine egenskaper er dokumentert i rapporter utstedt av uavhengige organer. Denne dokumentasjonen er lagt til grunn for SINTEFs vurderinger av produktet opp mot retningslinjer for SINTEF Teknisk Godkjenning.

9. Merking

Etter installasjon skal avløpsanlegget merkes tydelig med leverandør av rørforingssystemet og dato for utførelse, for konsultasjon ved senere arbeid på anlegget.

Det kan også med godkjenningsmerket for SINTEF Teknisk Godkjenning; TG 20045.

10. Ansvar

Innehaver/produsent har det selvstendige produktansvar i henhold til gjeldende rett. Krav kan bare fremmes overfor SINTEF etter alminnelig erstatningsrett eller annet særskilt grunnlag.

for SINTEF

Hans Boye Skogstad

Hans Boye Skogstad
Godkjenningsleder

OLIMB RØRFORNYING AS avdeling Bergen
Besøk: Lønningsveien 12, 5258 Blomsterdalen
Post: Postboks 17 Blomsterdalen, 5868 Bergen
Tlf. +47 55 13 90 00. bergen@olimb.no

www.olimb.no/bergen/

Regnskap: Sarpsborgveien 115, N-1640 RÅDE
Tlf. +47 69 28 17 00. NO 997 447 018 MVA.

Bergen 19.3.2026

Tilbud Sanitærvogn - Wc/ Dusj X 2.

- Leie pr mnd 12 500 kr pr mnd x 12 = 150 000 kr.



I dette tilbudet er det inkl leie av 1 stk Sanitærvogn i 12 mnd.
2 x wc/vask og dusjbåser med låsbar dør.
Vogn fraktes til og fra Byggeplass.(Inkl.)
Det er inkl kostnad/ vask ved retur.
Tillegg pr mnd utover 3 mnd er 8 500 kr.

Vi har lagt til grunn:
Sanitærvogn plasseres i forhold til spillvannskum kum slik at vi kan koble til avløp med pumpeledning i kum topp/lokk.
Det må være tilgjengelig utekran for kaldt vann og 32 AMP 3 fase stikkontakt. (Avløp/vann og strøm må være tilgjengelig Innenfor 15 m fra vognens plassering.)
Om vann/ avløp må vinter isoleres kommer dette som et tillegg.
Alle oppgitte priser uten moms.
Renhold eller forbruksmateriell som Dopapir er ikke inkl.
Sanitær vogn plasseres på oppstillingsplass i front av bygget.
Flytting av brakke under prosjekt er ikke inkl.

Vennlig hilsen
Rune Pedersen
Salgs Leder Bergen.
OLIMB RØRFORNYING AS | olimb.no/rorfornying
(+47) 99223315 | rune.pedersen@olimb.no

Denne e-posten og eventuelle vedlegg er KONFIDENSIELLE.
Den er utelukkende ment for bruk av den tiltenkte mottakeren.
Hvis du ikke er den tiltenkte mottakeren, er det strengt forbudt
og dele, kopiere, distribuere eller bruke informasjonen og filene.

Tilbud integrert varmepumpe løsning i rekkverk – Nebbestølen borettslag

Viser til vårt møte tirsdag 06.01.26

Vi kan tilby dere vår patenterte løsning med varmepumpe for alle beboerne i borettslaget.

Løsningen forutsetter ombygging av dagens rekkverk. Vi monterer en luft separator med rist i front av rekkverk som skiller varm og kald tilluft. Ved denne løsning vil utedel være støy isolert og ikke være utsatt for vær og vind.
Løsningen er akseptert i alle kommuner og vil få nødvendig kommunal godkjenning.

Vannavrenning er ivaretatt inn i eget nedløp. Denne leveres med varmevakt, for å hindre frost sprenging.

Løsningen er integrert i dagens rekkverk, der vi medtar 2 nye glass som er tilpasset mot separators rist i front. De gamle glassene kan borettslaget eventuelt velge å selge.

Varmepumpens innedel monteres innvendig mot yttervegg mot balkong, som gir optimal effekt.

Vårt tilbud forutsetter at det er 16A jordet kurs tilgjengelig i stue vegg / balkong.
Er det ikke 16A jordet kurs, må dette etableres. Dette er ikke medtatt i vårt tilbud.

Kommunal søknad er medtatt.

1. Klargjøring for varmepumpe i rekkverk iht denne beskrivelse kan vi kunne tilby for **kr. 27.000,- inkl mva pr leilighet. Inkl utskifting av glass i rekkverk.**

2. Levering og montering av varmepumpe inkl støtteben og vannavrenningsbrett. Type varmepumpe er Daikin Moskus 3, ferdig montert inkl elektrisk tilkobling som beskrevet. **kr. 34.900,- inkl mva pr leilighet**

Totalt 151 balkonger. Installasjon av komplett løsning inkl varmepumpe og elektriker
Kr. 9.346.900,- inkl mva

Vi kan bistå med lånefinansiering på opptil 49 års nedbetalingstid, som følger alminnelige bank betingelser.

Eksempel på månedskostnader ved begge alternativ:
Alternativ 1 vil med 5% rente koste den enkelte andelseier **Kr. 98,- pr mnd inkl rentefradrag.**
Alternativ 2 vil med 5% rente koste den enkelte andelseier **Kr. 125,- pr mnd inkl rentefradrag.**

Vi anbefaler og medta rør rehabilitering i samme låneopptak og eventuelt refinansiere eksiterende lån til 1 nytt lån, som i mange tilfeller ikke vil gi noe økning for andelseierne.

Service på alle balkonger:

- Rengjøring av alle profiler
- Rengjøring og smøring av alle bevegelige deler
- Sjekking av pakninger og børstelister
- Opp boring for å unngå brudd ved åpning / lukking på grunn av eiring.

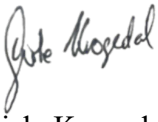
Pris kr. 4500,- inkl mva pr balkong.

Eventuelle utskiftning av deler vil komme i tillegg

151 balkonger a kr. 4500,- Kr. 679.500, - inkl mva

Er noe uklart ta kontakt

Med Vennlig hilsen
Balkongentreprenøren AS



Gisle Krogedal
Daglig leder
Mail: gisle.krogedal@balkongentreprenoren.no
Tlf: 98 28 85 47

STEMMESEDDEL vestbo **1**	**STEMMESEDDEL** vestbo **2**
STEMMESEDDEL vestbo **3**	**STEMMESEDDEL** vestbo **4**



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nebbestølen Borettslag mandag 01.06.2026 kl. 18:00 - Fyllingsdalen kirke.

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: 68

Antall fremlagte fullmakter: 11

Hvilket utgjorde 79 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Varsel om generalforsamling ble sendt ut elektronisk og lagt i alle postkassene 27.04.2026

Innkalling til generalforsamling med dagsorden ble sendt ut 21.05.2026.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt: Betina Ellertsen

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Erik W. Johannessen

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: Linda-Elisabeth Bjørsvik

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Elin Rotevatn og Espen Ulvatn

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/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. 330.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

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

- Erik Wilhelm Johannessen, har sagt seg villig til å ta gjenvalg.
- Amalie Horne, har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt ved akklamasjon:

- Erik Wilhelm Johannessen
- Amalie Horne

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

- Audhild Valen, har sagt seg villig til å ta gjenvalg.
- Bente Heggen, har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

- Audhild Valen
- Bente Heggem

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Steinar Hannisdal, styreleder valgt for 2 år i 2025

Jørn Arild Svanevik, styremedlem valgt for 2 år i 2025

Gabriel Abildgaard, styremedlem valgt for 2 år i 2025

Amalie Horne, styremedlem valgt for 2 år i 2026

Erik W. Johannessen, styremedlem valgt for 2 år i 2026

Audhild Valen, varamedlem valgt for 1 år i 2026

Bente Heggem, varamedlem valgt for 1 år i 2026

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Ingen kandidater meldte seg til valgkomiteen.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Vedtak:
Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling: Erik W. Johannessen

7. Saker fra styret

7.1 1. Rørfornying av alle avløpsrør i Nebbestølen borettslag. (Utføres av Olimb)

Når det gjelder rørfornying har styret innhentet tilbud fra forskjellige leverandører.

Etter grundig gjennomgang av tilbudene, har vi valgt å gå videre med Olimb. De presenterte hele prosjektet på vårt informasjonsmøte 6. mai.

Planen er å starte opp rett etter sommerferien. De begynner med befaring, for å sjekke avløpene i alle leilighetene. Deretter starter jobben med rørfornying, det vil si å legge nytt rør inni det gamle. De vil sannsynligvis jobbe med 2 innganger om gangen. Avløpene vil sannsynligvis være utilgjengelig i ca 2 uker.

Prosjektet har et budsjett på kr 9.835.000,- Her har vi tatt høyde for at gamle sluk blir oppgradert, og at det kan dukke opp andre utfordringer underveis.

Finansiering skjer med 100 % lån. Levetiden på de nye rørene er over 50 år. Et lån på f.eks. kr 9.835.000,-, med nedbetalingstid 45 år, forventet årlig rente på 5,5 %, vil gi økning i husleien på gjennomsnittlig kr 326,- pr måned. Styret vil arbeide for å få en mest mulig gunstig finansiering i forhold til bank med hensyn til løpetid og rente.

Vedtak krever 2/3 flertall av fremmøtte inkludert fullmakter.

Vedtak:

Styret i Nebbestølen BRL får fullmakt fra generalforsamling til å ta opp lån til Rør-fornying med en ramme inntil kr 10.000.000,-. Lånet skal ha prioritet foran borettsinnskuddet ved tinglysing på laget sin eiendom Gnr. 23 og Bnr 166 i Bergen kommune.

Ramme: Inntil kr 10.000.000 og tid opptil 40-45 års nedbetalingstid og mest gunstig lånevilkår. Styret får fullmakt til å ta opp byggelån mens arbeidene pågår slik at finansieringen blir mest mulig gunstig for borettslaget.

Det ble avholdt skriftlig avstemning med følgende resultat:

- 78 JA til rørfornying
- 1 NEI til rørforning

Vedtatt med god margin.

7.2 2. Integrert varmepumpe inn i eksisterende balkongen

Når det gjelder varmepumpe har Balkongentrepenøren en løsning der de bygger inn varmepumpe i egen kasse på balkongene. Denne løsningen tar hensyn til de faktorene som hittil har hindret borettslag å tillate varmepumper, som støy og nødvendig drenering. Dette ble presentert på informasjonsmøte 6. mai.

En av årsakene er nye byggeforskrifter fra EU, som vi må ta hensyn til i Norge. En del av dette er at alle boliger skal ha en høyere energiklasse og reduksjon av energiforbruk med 16 % pr år. Ved installasjon av varmepumpe vil dette oppnås.

Med varmepumpe oppnås jevn temperatur, varmere om vinteren og kaldere om sommeren, og totalt sett bedre inneklima.

Varmepumpe krever en strømkurs på 16 A. Ny kurs vil bli lagt opp fra sikringsskapet til balkongen, og er tatt med i prosjektet.

Dersom prosjektet vedtas av generalforsamlingen, vil også dette prosjektet starte til høsten. Selve installasjonen i hver leilighet vil vare i 2 dager.

Prosjektet finansieres med lån på ca. kr 10.252.900,-. Med nedbetalingstid på for eksempel 35 år og rente på 5,5 % vil felleskostnadene pr leilighet øke med i gjennomsnitt kr 365 pr måned.

Vedtak krever 2/3 flertall av fremmøtte inkludert fullmakter.

Samlet økning i husleien dersom begge prosjektene vedtas blir ca. kr 691,- i gjennomsnitt.

Vedtak:

Styret i Nebbestølen BRL får fullmakt fra generalforsamling til å ta opp lån til varmepumpe installasjon inkl. framlegging av egen elektrisk kurs, med en ramme på inntil kr 10.500.000,-. Lånet skal ha prioritet foran borettsinnskuddet ved tinglysing på laget sin eiendom Gnr. 23 og Bnr 166 i Bergen kommune.

Ramme: Inntil kr 10 500 000- og tid 35-40 års nedbetalingstid og mest gunstig lånevilkår. Styret får fullmakt til å ta opp byggelån mens arbeidene pågår slik at finansieringen blir mest mulig gunstig for borettslaget.

Det ble avholdt skriftlig avstemning med følgende resultat:

- 34 JA til varmepumpe,
- 44 NEI til varmepumpe,
- 1 blank stemme

Forslaget ble forkastet av generalforsamlingen.

Protokoll for Nebbestølen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Betina Klokkeide Ellertsen (sign.)	02.06.2026
Sekretær	Erik Wilhelm Johannessen (sign.)	02.06.2026
Protokollvitne	Linda-Elisabeth Bjørsvik (sign.)	01.06.2026

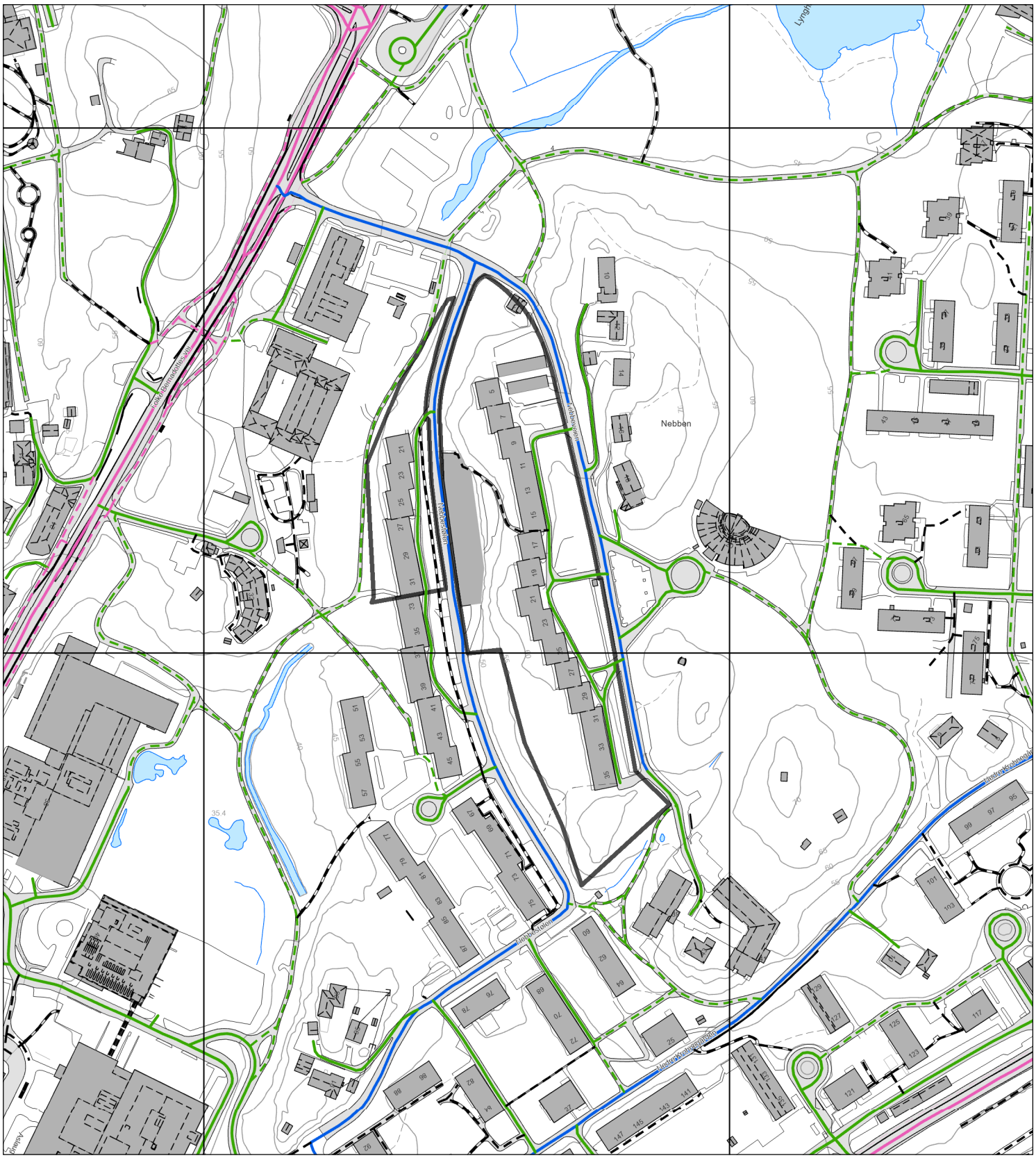
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/166/0/0
Adresse: Nebbestølen 29, 5144 FYLLINGSDALEN

N


Nebben
Nebbestølen
Nebbestølen
Nebbestølen

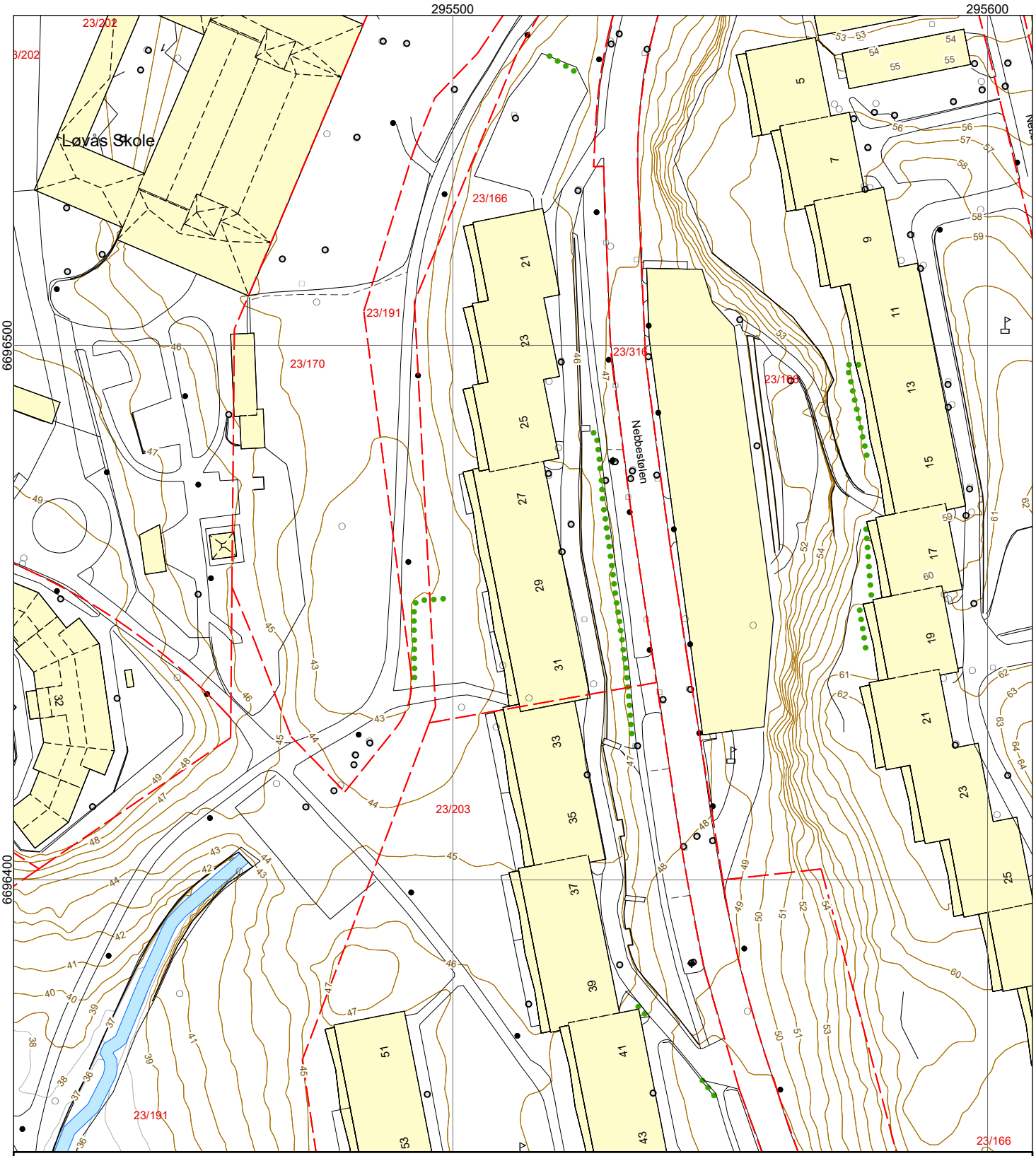
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 08.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/166/0/0
Adresse: Nebbestølen 29 m.fl.

N



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

enova

Energiattest



Adresse **Nebbestølen 29, 5144 FYLLINGSDALEN**	
Dato for energimerking **19.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313885**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23630516**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **166**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **1974**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **95,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
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 **197,01 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **190,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 873 kWh**



Nebbestølen 29, 5144 FYLLINGSDALEN

Detaljering

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

Nebbestølen 29, 5144 FYLLINGSDALEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.