



aktiv.

Terneveien 5, 5097 BERGEN

Sjarmerende og luftig leilighet på sjelden adresse | Balkong m/ meget gode sol- og utsiktsforhold | Burde sees!



Eiendomsmegler MNEF

Victoria Nordgård Giske

Mobil 454 65 830

E-post victoria.giske@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum

Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 145 372,-
Omkostn.: Kr 12 570,-
Total ink omk.: Kr 3 547 942,-
Felleskostn.: Kr 4 926,-
Selger: Anna Kjelstrup
Simon Skaga

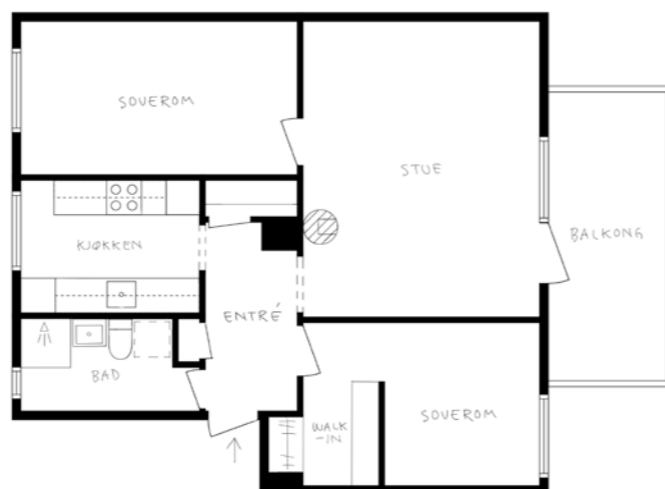
Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 65/71 kvm
Tomtstr.: 3399.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 161, bnr. 924
Oppdragsnr.: 1503250045

Sjarmerende og luftig leilighet på sjelden adresse | Balkong m/ meget gode sol- og utsiktsforhold |

Aktiv Eiendomsmegling ved Victoria Giske har gleden av å presentere denne unike leiligheten i Terneveien 5! Terneveien er en skjult skatt på Landås, som ligger usjenert på et høydedrag, med gangavstand til "alt" du trenger - og naturskjønne omgivelser. Her får du faktisk både i pose og sekk!

- Leiligheten har lyse og delikate fargevalg som harmonerer perfekt!
- Misunnelsesverdig sol- og utsiktsforhold fra vestvendt balkong
- Både peisovn (2018) og varmepumpe (2024) i stuen
- Masse oppbevaringsplass m/ totalt tre boder
- Få min. spasertur ned til buss, butikk og treningssenter
- Ca. 15 min. til Sletten Senter med butikker, buss og bybane
- Gang-/sykkelavstand til Haukeland, Høyskolen og Haraldsplass
- Ikke forkjøpsrett eller dok.avgift

Velkommen til en trivelig visning - husk påmelding!



BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN. AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

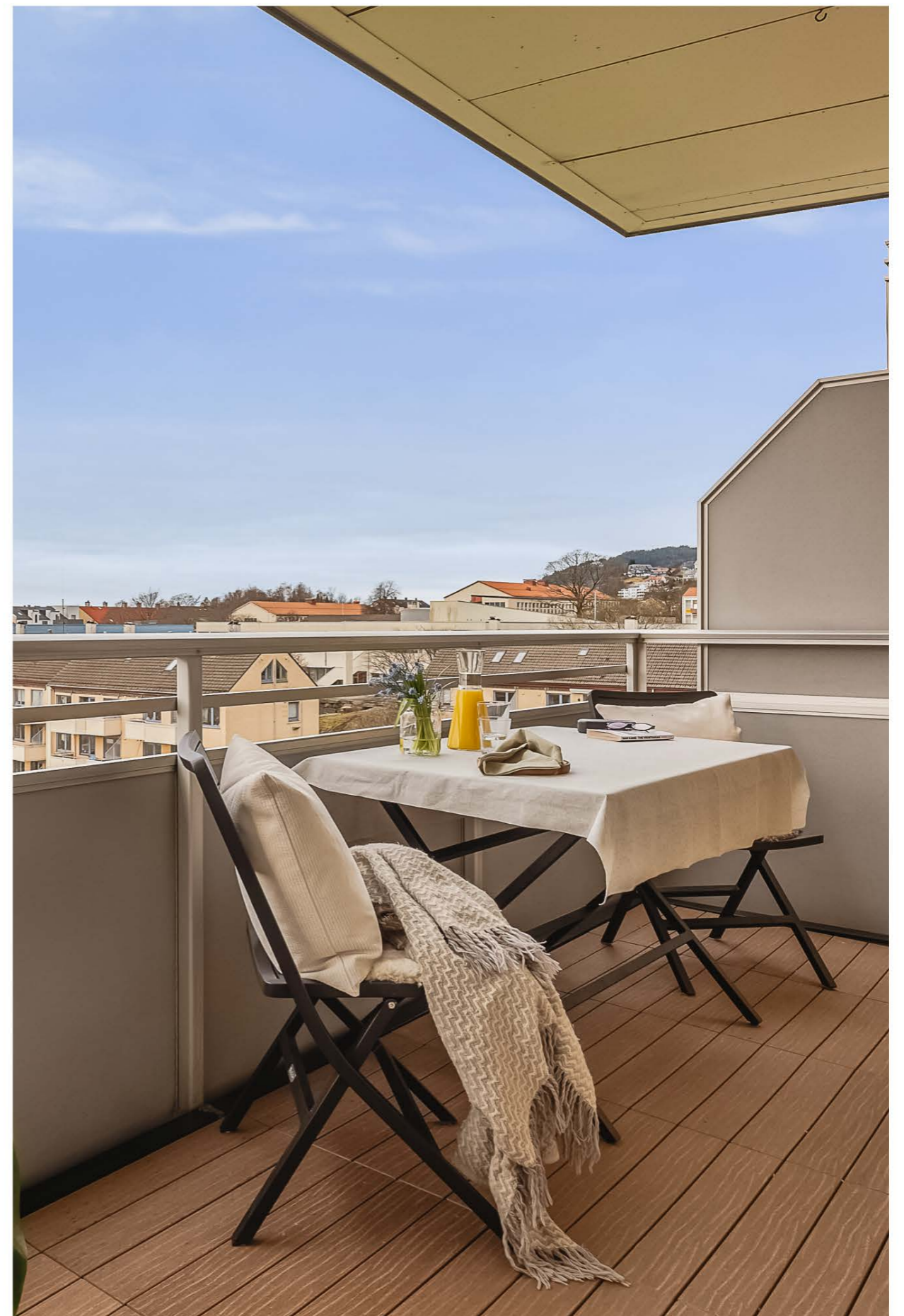
Innhold

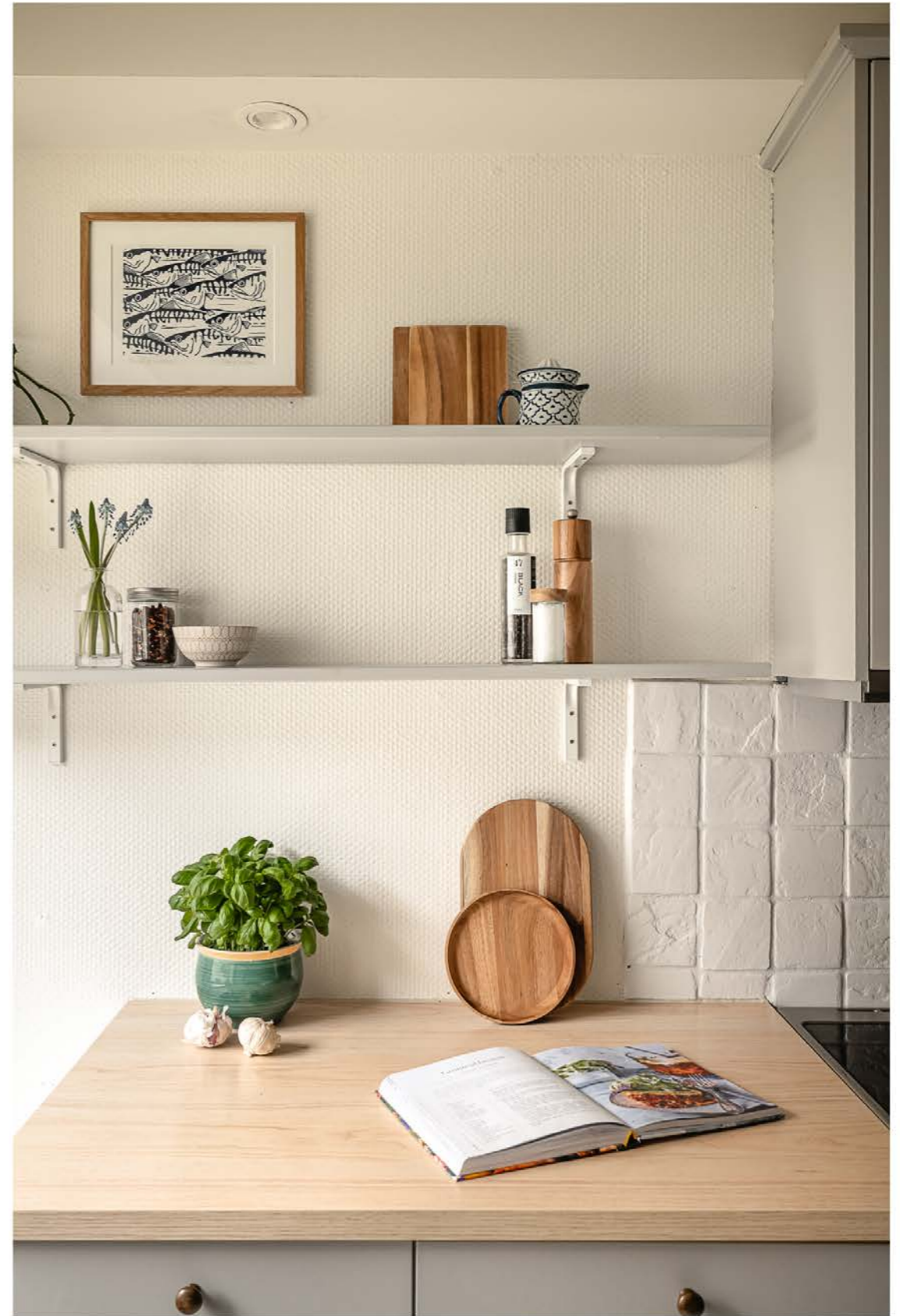
Velkommen	2
Om eiendommen	23
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	110
Forbrukerinformasjon	118
Budskjema	119









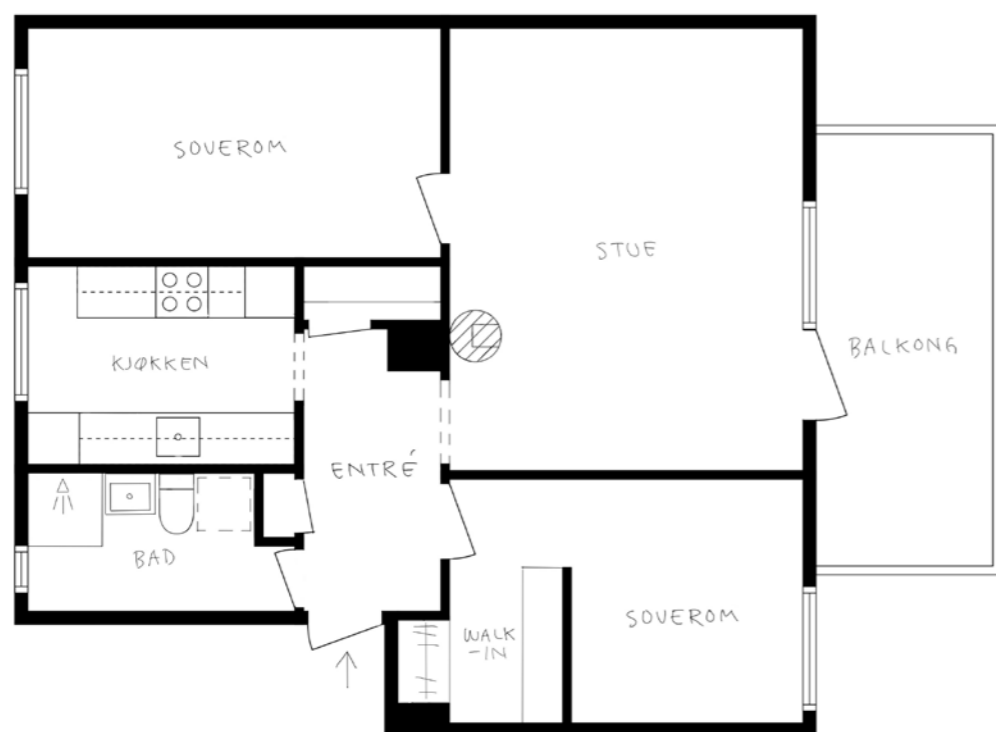






Planløsning

2. etasje



BARK
FOTO

TEGNINGEN ER EN ILLUSTRASJON AV PLANLØSNINGEN; AVVIK KAN FOREKOMME. FOTO: TERJE ARNTSEN

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.






Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 71 m²
TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 m² Underetasje: Ekstern bod (3,5 m²), Ekstern bod 2 (2,8 m²)
2. etasje
BRA-i: 65 m² Entré/gang (4,4 m²), bad (4,3 m²), soverom (12,3 m²), soverom 2 (11,5 m²), stue (20,6 m²), kjøkken (7,2 m²), kott (0,9 m²)
oftsetasje: Ekstern bod (ikke målbar pga. takhøyde)

TBA fordelt på etasje

2. etasje
9 m² Vestvendt altan på 9 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,7 m² av bruksarealet. Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyden på bad er 2,35 m - 2,41 m.
Takhøyden i øvrige deler av leiligheten er 2,57 m - 2,58 m.

Eksterne boder.

Leiligheten disponerer to boder i u-etg på 2,8 m² og 3,5 m² og en bod i loft-etg. Bod i loft-etg er ikke målbar pga takhøyde, gulvareal: 5 m². Eksterne boder er ikke inkludert i BRA-e. Bodene er merket 2-etg venstre side (203).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3399.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er felles for boliglaget. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div. interne veier, lekeplass, grøntarealer og div. prydbusker/beplantning. Parkering i offentlig vei. Laget har også flere parkeringsplasser, tildeles etter venteliste.

Beliggenhet

Velkommen til Terneveien - en sjelden perle på beste Landås!

Leiligheten har beliggenhet like ved Landåstorget. Her bor du svært sentralt med få minutters til nærmeste busstopp og matbutikk, samtidig som det er kort avstand til naturskjønne omgivelser. Fra Nattlandsveien er det hyppige bussavganger store deler av døgnet, som enkelt frakter deg til sentrumskjernen og bylivet på et kvarter. Foretrekker du å benytte deg av bybanen kan du ta turen ned til

Sletten Senter for nærmeste stopp. 14 minutter senere går du av på stoppet i Byparken, eller 28 minutter dersom du skal til Flesland.

Når matvarene skal handles inn, har du flere alternativer i nærområdet. Kortest vei er det til den nye Coop Extra, tre minutter fra boligen. Gangavstand er det også til Rema 1000 Landås (m/PostNord), som befinner seg en kort spasertur unna. Når fredagen nærmer seg og helgekosen skal handles inn kan man ta turen ned på Sletten Senter for å få dekket de fleste behov. Meny (m/Posten) har ferskvaredisk og et bredt utvalg av varer som gjør det enkelt for deg å tilberede de herligste retter. Passende drikke til middagen får du på Vinmonopolet like ved, og på vei ut får du med deg friske blomster fra Toppe Blomster. Frisør, klesbutikk og skobutikk befinner seg også på senteret, dersom du skulle ønske ny frisyre, antrekk eller sko. På dager hvor det frister med takeaway, kan man enkelt bestille pizza fra San Marino, og beregne ca. 3-4 minutt på å hente den hjem - anbefales!

Enten du er topp trent, mosjonist eller bare opptatt av å få inn dagens 10.000 steg er det flere flotte turmuligheter i område. Like ved Sletten Senter har du det populære Tveitevannet, perfekt for en spaser- eller joggetur, eller kanskje trilletur? Herfra kan man gå videre til Storetveitparken for å komme til flotte og store grøntområder. Her vil i alle fall firbeinte familiemedlemmer trives. Er du glad i fjelltur vil Landås/Nattlandsfjellet være et godt alternativ. Ønsker du en større utfordring kan du ta turen opp Montana og videre til Ulriken - turen vil belønnes med nydelig utsikt over Bergen by. Foretrekker du innendørs trening vil Feel24 Landås, Nr1 Fitness Landås, Sammen Fantoft eller SATS Wergeland

være treningssentrene nærmest boligen.

Kort vei til flere idrettsanlegg / fritidstilbud for barn, for eksempel Landåshallen/Landåsbanen og Landås skole som er i nabolaget. I tillegg har man Fysak hallen, Turnkassen, Bergenshallen og Brann Stadion / Nymarkanlegget bare en liten kjøretur unna. For skolebarn er det kort vei til Landås skole (1.-7. klasse), som befinner seg 2-3 minutter fra leiligheten. Innenfor gangavstand er også Fridalen skole, Slettebakken skole og DaVinci Montessoriskole. For å levere i barnehagen trenger du bare å beregne 4-5 minutter til fots for Kidsa Erleveien.

Gang-/sykkelavstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren.

Adkomst

På FINN.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din start destinasjon til boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmebling.

Om du reiser kollektivt kan du ta bussen til "Landåstorget".

Bebyggelsen

Terneveien Boliglag A/S med adresse Terneveien 1-3-5-7 består av til sammen 28 leiligheter i en lavblokk. Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Trond Bertelsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

GRUNNMUR:

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

Det ble utbedret drenering lokalt i 2019/2020 pga fuktinnsig i noen kjellerboder under Terneveien 5.

Generelt: I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold. Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

VEGGKONSTRUKSJON:

- Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere.
- Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt.
- Påforet på innside med bindingsverk/platekledning.
- Fasade mot øst og gavlvegger er påforet på utside og kledd med liggende/stående stål/aluminiumskledning.
- Yttervegger har begrenset isoleringsevne i.h.h.t dagens standard.
- Felles trapperom ble oppusset i 2014/2015.
- Fasadene ble oppgradert i tidsperioden 1984 -

1989.

- Murfasade mot vest ble malt i 2022.
- Fasadene fremstår med eldre standard.
- Fasadene er boliglagets ansvar.

TAKTEKKING:

- Saltak. Konstruksjon av taksperrer, tekket med sutak, lekter og tegltakstein.
- Renner og nedløp i hvit aluminium.
- Ny taktekkning i 2004.
- Taktekkning er boliglagets ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler: Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag.

PIPE OG ILDSTED:

- Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
- Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Aduro. Fra 2018.. Peisovn er rentbrennende.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Svar: Tidligere eier har opplyst om lekkasje på kjøkken i 2011. Det ble lagt nytt gulv på kjøkken og i gang. Forrige eier oppgraderte rørene på kjøkken. Vi har ikke opplevd noen feil eller mangler.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bad pusset opp under tidligere eier, i 2012.

Arbeid utført av: Flesland flis AS.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/ fornyet?

Svar: Sluket og badet ble oppgradert etter våtromsnormens regler. Utført av Flesland flis AS

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Førrige eier oppgraderte med nytt "rør"-system på kjøkken, påkobling av oppvaskmaskin, waterguard og ny kum/ blandebatteri desember 2020.

Arbeid utført av: Rørlegger Bergen AS.

7. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: Vi har ikke opplevd problemer, men etter anmodning fra Bergen Brannvesen vil borettslaget fornye alle skorsteinene, dvs nye stålrør i pipene. Dette arbeidet er planlagt utført i sammenheng med vindubytter på østsiden i mars/april.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Svar: Skjeggkre oppdaget i borettslaget 2019. Profesjonell bekjempelse i regi av borettslaget er utført i begynnelsen av 2020. Ingen tegn til skjeggkre etter dette i vår leilighet.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Kvasseheim elektro la ny kurs for varmepumpe, ny stikkontakt med mer. Førrige eier la også ny kurs i sikringsskap, byttet jordfeilautomat, montering av taklamper og flere stikkontakter. Dette

ble utført av Elektroinnstallasjon AS. Arbeid utført av: Kvasseheim elektro.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Førrige eier opplyser om at det ble foretatt kontroll av elektroinnstallasjon AS januar 2021.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Det er el-ladere på borettslagets parkeringsplasser. Disse kan leies mot avgift og gjennom venteliste.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Installerte nytt sluk på altan for å forbedre drenering i 2023.

Arbeid utført av: Vestbo.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Vinduer på østsiden skal byttes i mars/april. Borettslaget vil også fornye alle skorsteinene, dvs nye stålrør i pipene. Fellesutgifter økte 01.01.2025 for å gjenspeile dette.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Se svar over. Felles bekjempelse av skjeggkre foretatt av rentokil initial AS regi av borettslaget.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Victoria Giske har gleden av å presentere Terneveien 5! En flott 3-roms

leilighet med vestvendt balkong, god planløsning og nydelig utsikt!

Leiligheten ligger fint til i byggets 2.etasje. Entréen er romslig og har god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko i ønsket garderobemøblement. I gangen er det også et innebygd skap. Gjennomgående i hele leiligheten er veggflater malt i lyse og delikate fargevalg som harmonerer pent med hverandre.

Lys og luftig stue av god størrelse som enkelt lar seg innrede med både sitte- og spisegruppe. Store vindusflater gir rikelig med lysinnslipp og en luftig atmosfære i tillegg til flott utsikt utover nærområdet og opp mot Løvstakken. Det er montert varmepumpe i stuen, samt peisovn som varmer godt på kalde dager.

Fra stuen er det utgang til deilig vestvendt balkong på 9 m² hvor sommerdagene kan nytes. Her er det god plass til møblering av utemøbler. Balkongen er overbygget av overliggende balkong og kan således nytes selv på grå regnværsdager.

Flott kjøkkeninnredning utført med slette fronter i en nydelig lysgrå farge, ett overskap med glassfront og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Over deler av benkeplaten er det benyttet marmorfliser. Integrerte hvitevarer er Komfyr (Gorenje) og oppvaskmaskin (Siemens), frittstående kjøleskap. Kjøkkenet har godt med skap - og benkeplass for både matlaging og oppbevaring.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2019/2020 med ny benkeplate, ny vask, maling av fronter og maling av fliser over benkeplate. Det er montert Aquastop på kjøkkenet. Fra 2020.

Leiligheten har to gode soverom på 12,3 m² og 11,5 m² med plass til ønsket møblering - dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Hovedsoverommet har en garderobedel med praktisk garderobeinnredning og nisje i vegg for oppbevaring.

Badet er pent helfliset med keramiske fliser på gulv - og veggflater. Det inneholder servant i møblement med speilskap og belysning, toalett og dusjhjørne med innfelbart dører i glass. Badet har gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten disponerer to boder (3,5 m² og 2,8 m²) i underetasjen og en bod i loftsetasjen. I byggets underetasje ligger også aksjelagets felles vaskeri.

Standard

Gulv: Laminat, malt parkett, furubord.

Vegger: Malt strie, malt platekledning.

Himling: Malt betong

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Eldre vinduer:

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

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Vinduer fungerer frem til utskiftning.

Utvendig > Ytterdør:

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

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

Innvendig > Overflater - gulv:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er noe malingslitt på gulv i stue. Tregulv har slitasje/ striper flere steder.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Tregulv bør lokal utbedres, ev. slipes v/ behov.

Våtrom > 2-etg > Bad (4,3 m²) > Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Vindu er plassert i våtsone. Det er noe slitasje/porer i fuger mellom veggfliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Overvåk tilstanden på flisefuger i dusjsone. Vedr. vindu i våtsone: Ingen tiltak er nødvendig, siden det er montert dusjvegg/ dusjhjørne vil ikke vindu bli utsatt for direkte vannsprut/søl.

Våtrom > 2-etg > Bad (4,3 m²) > Overflater Gulv:

Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Bom registrert i flere gulvfliser.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller

gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vurdering av avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tekniske installasjoner > Felles vann- og avløpsrør:

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige felles vann- og avløpsledninger.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Sikringssskap i fellesarealer. Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning. Hovedsikring på 32 ampere. Kurser.

20 ampere. 1 stk.

15 ampere. 1 stk.

13 ampere. 1 stk.

10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i mai 2018.

Belysningsutstyr:

Innfelte spotlights i himling på bad og innfelte spotlights i kasse v/vegg på kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom. El. oppvarming:

Varmekabler på bad. Fra 2012. To vegghengte panelovner. Av nyere årgang. Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Toshiba. Fra 2024.

Spørsmål til eier:

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

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja Opplysninger fra eier.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Opplysninger fra eier: Ja, tilleggsarbeider. Nye stikkontakter, ny kurs til varmpumpe, ny kurs og stikkontakt til ventilator, byttet jordfeilautomater, festet stikkontakter, koblet til lampe.

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

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

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang

(for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget:

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

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

Inntak og sikringssskap:

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført etter 1999. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført etter 1999. Vedr. manglende samsvarserklæring: Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter.

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

Generell kommentar:

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre

Som et utgangspunkt forholder vi oss til løseørelisten utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020. Det ligger en kopi av denne i salgsoppgaven.

For å unngå misforståelser, gjøres det uttrykkelig oppmerksom på, at følgende gjenstander ikke medfølger i handelen:
- Fastmonterte taklamper i stuen/spisestuen følger ikke leiligheten.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at følgende gjenstander som er fjernet, ikke vil bli erstattet. Eventuelle hull/merker vil ikke bli reparert før overtagelse.

Hvitevarer

- Kjøleskap på kjøkken følger leiligheten.
- Vaskemaskin på bad følger leiligheten.

Selger tar ikke ansvar for standard på hvitevarer, og kjøper kan således ikke klage på disse i ettertid.

Moderniseringer og påkostninger

OPPGRADERINGER:

- Nytt parkettgulv i entre/gang, stue og kjøkken ca 2012 (forsikringssak i regi av forrige eier).
- Alle rom ble malt i 2021, unntatt kjøkken og bad.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

- Laget har 11 parkeringsplasser + 6 plasser til ELbil som blir tildelt etter søknad til styret.
- Venteliste blir satt opp etter søknadstidspunkt. Det er per dags dato 3-4 stk på ventelisten, pr. 04.02.2025.
- Vanlig P-plass kan leies for kr. 150,- i mnd, mens EL-plass kan leies for kr. 350,- i mnd + strøm.
- For øvrig er beboerne henvist til parkering i offentlig vei.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP615867

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter)

i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad. Fra 2012. To vegghengte panelovner av nyere årgang. Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Toshiba. Fra 2024.

Info strømforbruk

Selgerne informerer om et forbruk på 8388 kWt (5 926 kr) i 2024. Dette gjenspeiler ikke nødvendigvis fremtidig strømforbruk, da det naturligvis vil variere.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 390 000

Formuesverdi primær

Kr 843 147

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 372 586

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhetet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

FELLESKOSTNADENE INKLUDERER: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter / avdrag andel fellesgjeld, kabel-TV/bredbånd, dugnad og diverse drift/vedlikehold av fellesarealer/utvendig bygningsmasse.

FELLESKOSTNADENE FORDELES SLIK:

- Andel felleskostnader: kr. 4 099,-
- Kabel-TV/bredbånd: kr. 654,-
- RENHOLD : kr. 128,-
- DUGNAD: kr. 35,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligeselskapet kan medføre økning i fellesgjeld/felleskostnadene.

Styreleder opplyser at det foreligger noen konkrete planer for boliglaget. Det planlegges å skifte vinduer på østsiden og fornye alle skorsteinene / få nye stålrør i pipene, i mars/april 2025.

Viser til beboernes informasjonsbrev 21.11.2024: "Styret har behandlet budsjett og gjort vurderinger av tilgjengelige midler. Samlet så vil arbeidet komme på rundt 2 - 2,5 mill. Laget har noe disponible midler, men det vil være nødvendig å

oppta lån på rundt 2 millioner. Dette medfører at vi hever felleskostnadene med 8 % fra 1. januar 2025."

Angående økning og tidspunkt rundt lån og fellesgjeld er dette uvisst pr. 04.02.2025, i følge styreleder.

Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4926

Andel Fellesgjeld

Kr 145 372

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

27.01.2025

Andel fellesformue

Kr 37 998

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Terneveien Boliglag AS

Organisasjonsnummer

930422800

Om aksjeselskapet

Terneveien Boliglag A/S med adresse Terneveien

1-3-5-7 består av til sammen 28 leiligheter i en lavblokk. I tillegg har boliglaget 4 hybler for utleie.

- Felles vaskeri med tørketrommel og vaskemaskin i u-etg.
- Felles tørkeloft, og felles sykkelbod og vognrom i u-etg.
- I 1989 ble det bygget større altaner, nye fasader, vinduer på vestfasaden, skiftet entredører m.m.
- Tak, vinduer og fasader ble renovert i 2004 (untatt vinduer på vestfasaden).
- I 2016 ble utvendig avløpsledninger skiftet og el-anlegg i hovedtavlen.

Alle som står oppført som eiere i en kjøpekontrakt, må være medlem. Innmelding skjer via www.vestbo.no. Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 300. Hovedeier betaler ikke årskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en årlig kontingent på kr 300. Medlemskap må være opprettet innen overtakelsesdato og øvrige gebyrer må være innbetalt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 95217442746, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.01.2025: 6.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 87

Saldo per 27.01.2025: 3 849 756

Andel av saldo: 145 373

Første termin/første avdrag: 31.12.2016 (siste termin 30.09.2046)

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Boliglaget har ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold må godkjennes i oppgang. Det er styret i boligselskapet som skal motta, og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no.

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 161, bruksnummer 924 i Bergen kommune.

Offentligrettslig pålegg

Megler er ikke kjent med at det foreligger offentligrettslige pålegg på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/161/924:

20.05.1955 - Dokumentnr: 3967 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:161 Bnr:795

OGSÅ UTSKILT FRA GNR. 161, BNR. 798

01.01.2020 - Dokumentnr: 1155104 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:161 Bnr:924

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Megler har bestilt inn komplett byggesak, samtlige dokumenter som er mottatt fra Bergen kommune ligger vedlagt i salgsoppgave. Det foreligger byggetillatelse og godkjente tegninger for bygget datert 1956. Det gjøres også oppmerksom på at det ikke foreligger ferdigattest for utvidelse av balkonger. Det foreligger tegninger for utbygging av altan, stemplet av kommunen 10.04.1985.

Vi oppfordrer interessenter å setter seg inn i dokumenter og konferere med megler eller Bergen kommune ved spørsmål.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspåtlige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til overnevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Utført

rørfornyning på utvendige avløpsrør i 2017. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger og vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i henhold til kommuneplanen avsatt til sentrumsformål - byfortettingssone (100%).

Eiendommen er i henhold til kommunedelplan avsatt til boliger (100%).

Eiendommen omfattes av en eldre reguleringsplan FRA 1953 på grunnen med plannavn "ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN" (100%).

Restriksjonsområder i kommunedelplan:
149 - Område unntatt fra rettsvirkning (100,0 %).

Eiendommen ligger innenfor følgende hensynssoner i kommuneplanen:

Hensynssone kulturmiljø for Landås (100%):
Kulturmiljø og historisk bebyggelse skal sikres og ivaretas. De karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg. Det skal derfor tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret arealbruk. "Landås" har en utypende forklaring i kommuneplanen på hvordan bydelens karakteristiske trekk skal ivaretas.

Hensynssone faresone, luftkvalitet gul sone (100%).
Bergen kommune har utfordringer med å overholde krav til luftkvalitet, særlig for nitrogenoksid (NO2). Kommunen har ansvar for å utarbeide tiltak for å

bedre luftkvaliteten. Det er utarbeidet nye luftsonekart for svevestøv (PM10 og PM2,5) og nitrogenoksid (NO2). Soner for luftforurensning er innarbeidet i plankartet som hensynssoner fareområde (H390), og er oppdatert etter NILU sin kartlegging i 2018.

Hensynssone Faresone, Aktsomhetsområde for steinsprang, jord og flomskred og snøskred (100%). Denne sonen er kartlagt på et svært overordnet nivå, og fanger ikke opp skrenter under 20 meter. Dette innebærer også at hensynssonen berører en del bebygde områder, som sannsynligvis er beskyttet av annen bebyggelse. For mer informasjon se kommuneplanen.

Planer i nærheten av eiendommen:

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 161 BNR 773, 795, 1151, 1152 OG 726, LANDÅS, DEL AV KOLSTIEN, FELT E. Planen har status "endelig vedtatt arealplan", og plantype "eldre reguleringsplan", med ikrafttredelsesdato 13.10.2003. Planen omhandler en omregulering av et felt hvor det bla. i dag er bebygd leilighetsbygg (Kolstien 87).

Plannavn: ÅRSTAD. GNR 161 BNR 974 MFL.,ERLEVEIEN 20. Planen har status "endelig vedtatt arealplan", og plantype "detaljregulering", med ikrafttredelsesdato 20.04.2016. Gjelder dagens bebyggelse, den nye blokken ved Landåstorget, Erleveien 20 - 24.

Plannavn: Årstad. Gnr 161 Bnr 974 mfl., Erleveien 20. PlanID: 62400000. Planen har status "Endelig vedtatt arealplan" og er en detaljregulering med bestemmelser for det gitte området.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom 161/792.

Bygningsnr.: 139249429-2

Endring: Ombygging.

Bygningstype: Rekkehus.

Status: Rammetillatelse.

Dato: 17.09.2024.

Saksnr.: 202413765

Andre opplysninger:

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

Informasjon om planinfo:

Interessenter bes ta kontakt for nærmere informasjon ved spørsmål. All informasjon om regulerings- og arealplaner i salgsoppgaven er hentet fra Bergen kommune og det gjøres oppmerksom på at informasjonen som fremkommer i salgsoppgaven ikke er fullverdig. Se vedlagt "planinformasjon".

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som

har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av

overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 390 000 (Prisantydning)

145 372 (Andel av fellesgjeld)

3 535 372 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

6 570 (Eierskiftegebyr)

2 875 (Registrering av panteheftelser i boligaksjeselskap)

2 875 (Transportgebyr i boligaksjeselskap)

250 (Utstedelse av panteattest)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

12 570 (Omkostninger totalt)

20 470 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

23 270 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 547 942 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 555 842 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 558 642 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 12 570

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgiving.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
Grunnpakke (kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter) kr. 15 000,-
Interiørveiledning/Befaring kr. 0,-
Markedspakke (FINN.no, Aktiv Treff, sosiale medier, digital salgsoppgave m.m) kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilretteleggingsgebyr kr. 14 990,-
Visninger/overtakelse pr stk. kr. 2 990,-
Noteringsgebyr urådighetssperre kr. 2 875,-
Utlegg opplysninger forretningsfører kr. 4 500,-

Oppdragsansvarlig

Victoria Nordgård Giske
Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830
IG: @ meglergiske

Ansvarlig megler

Victoria Nordgård Giske
Eiendomsmegler MNEF
victoria.giske@aktiv.no
Tlf: 454 65 830

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

04.02.2025

Tilstandsrapport

- Leilighet i boligblokk
- Terneveien 5, 5097 BERGEN
- BERGEN kommune
- # gnr. 161, bnr. 924
- # Aksjenummer 695-778

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 28.01.2025 Rapportdato: 29.01.2025 Oppdragsnr.: 20286-2136 Referansenummer: CN4886

Autorisert foretak: Takstopppdrag AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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



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

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

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

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



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no
926 67 005



Medlem av
NITO



Oppdragsnr.: 20286-2136

Befaringsdato: 28.01.2025

Side: 2 av 23

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 fuktøk.

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Fundamentert på antatt faste masser av spengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent.
Grunnmur/fundamenter av betong. Boder og vaskeri i u-etg.

Det ble utbedret drenering lokalt i 2019/2020 pga fuktinnslag i noen kjellerboder under Terneveien 5. Generelt: I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold. Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Veggkonstruksjon:
Bygningen er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Yttervegger i murkonstruksjoner, pusset og malt. Påforet på innside med bindingsverk/platekledning. Fasade mot øst og gavlvegger er påforet på utside og kledd med liggende/stående stå/aluminiumskledning. Yttervegger har begrenset isoleringsevne i.h.h.t dagens standard. Felles trapperom ble oppusset i 2014/2015. Fasadene ble oppgradert i tidsperioden 1984 - 1989. Murfasade mot vest ble malt i 2022. Fasadene fremstår med eldre standard. Fasadene er boliglagets ansvar.

Taktekking:
Saltak. Konstruksjon av taksperrer, tekket med sutak, lekter og tegltakstein. Renner og nedløp i hvit aluminium. Ny taktekking i 2004. Taktekking er boliglagets ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandsupplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, malt parkett, furubord.
Vegger: Malt strie, malt platekledning.
Himling: Malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:
- Nytt parkettgulv i entre/gang, stue og kjøkken i 2012 (forsikrings sak).
- Alle rom ble malt i 2021, unntatt kjøkken og bad.

Annet:
- Innebygd skap i entre/gang (eldre skap).
- Innebygd nisje/skap og garderobeskap på hovedsoverom.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Aduro. Fra 2018.. Peisovn er rentbrennende.

Innvendige dører:
Furu fyllingsdører (hvitmalte).
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue er fjernet, står i bod i u-etg.

Innerdørene har vært skiftet, ukjent når.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Areal: 4,3 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble renoveret i 2012 i regi av tidligere eier. Arbeidet ble utført av Flesland Fliseutsalg AS. Rehabiliteringsbevis foreligger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Areal: 7,2 m². Kjøkkeninnredning har vært skiftet, ukjent når.
Malt parkett på gulv, malt strie på vegger, malt betong i himling. Innfelte spotlights i kasse v/vegg.
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Ett overskap med glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskeum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Malte marmorfliser over deler av benkeplate.

Medfølgende hvitevarer (ukjent alder):
- Komfyr (Gorenje).
- Oppvaskmaskin (Siemens).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2019/2020 med ny benkeplate, ny vask, maling av fronter og maling av fliser over benkeplate. Det er montert Aquastop på kjøkkenet. Fra 2020.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør i skap på bad. Stoppekran er plassert i kjøkkenskap.
Avløpsrør av plast. Hovedstamme i støpejern. Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 116 liter. Produksjonsår: 1995. Produsent: Oso Hotwater.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2012.

Ventilasjon:
Badet har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalventiler i vinduer og ventil i yttervegg på hovedsoverom. Ventil i yttervegg på soverom 2 er forblendet.

El.anlegg:
Sikringskap i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
15 ampere. 1 stk.
13 ampere. 1 stk.
10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i mai 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i himling på bad og innfelte spotlights i kasse v/vegg på kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad. Fra 2012.
To vegghengte panelovner. Av nyere årgang.
Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Toshiba. Fra 2024.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

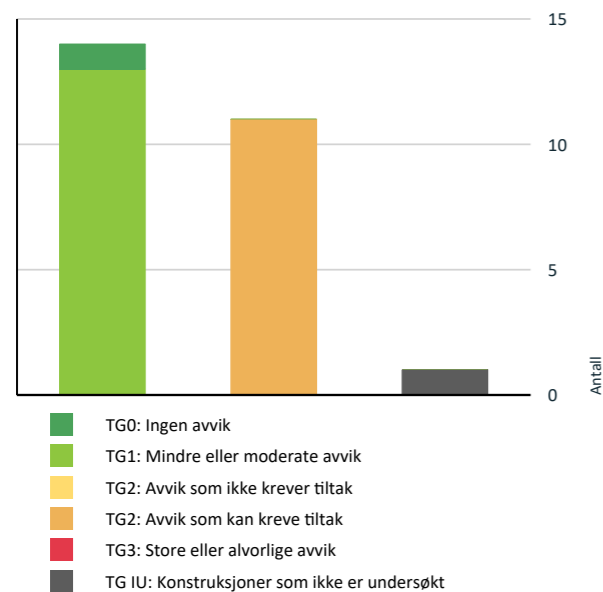
[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

EGNE PREMISSE:

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

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

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

Vedrørende egenerklæringskjema:

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Våtrom > 2-etg > Bad (4,3 m²) > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdør	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 2-etg > Bad (4,3 m²) > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2-etg > Bad (4,3 m²) > Overflater Gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Felles vann- og avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1959

Kommentar

Oppgitt i boliginfo fra Vestbo

Anvendelse
Bolig

Standard

Takstobjektet:
3 roms aksjeleilighet i 2-etg. Ssb-nr: H0201.
Vestvendt altan på 9 m² med utgang fra stue. Altanen er overbygd.
Leiligheten disponerer to boder i u-etg og en bod i loft-etg (inkludert i BRA-e).

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

Generelt:

Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/leiligheten kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen/leiligheten anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold

Utvendig vedlikehold er boliglagets ansvar.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmner. Utv. beslag.

Stuevindu og soveromsvindu mot vest ble skiftet i 2004. Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Vinduer er boliglagets ansvar.

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

TG 2 Eldre vinduer

Isolerglass i malte trekarmner.

Kjøkkenvindu, badvindu og soveromsvindu mot øst ble skiftet i 1987. Nevnte vinduer skal skiftes våren 2025 og vil få TG 0 etter utskiftning. Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Vinduer er boliglagets ansvar.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer fungerer frem til utskiftning.

TG 1 Dører

Altandør: Hvit tredør med felt av isolerglass. Utv. beslag. Glassfelt over dør.

Altandør ble skiftet i 2004. Felles brannrør i u-etg og loft-etg ble skiftet i 2019. Altandør har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Altandør er boliglagets ansvar.

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

TG 2 Ytterdør

Ytterdør: Finert dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.

Ytterdør ble skiftet i 1986. Nytt callinganlegg/portelefon i boliglaget i 2020/2021. Ytterdør har normal slitasje, alder tatt i betraktning. Ytterdør er boliglagets ansvar.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

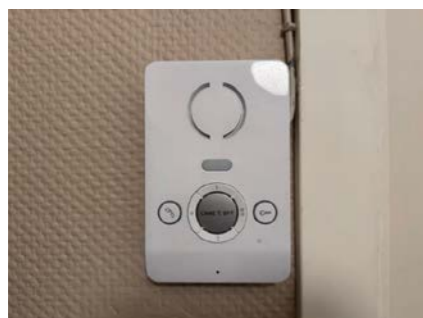
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmner enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for eventuell utskiftning av dører er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra vedlikeholdintervall etc.

Tilstandsrapport



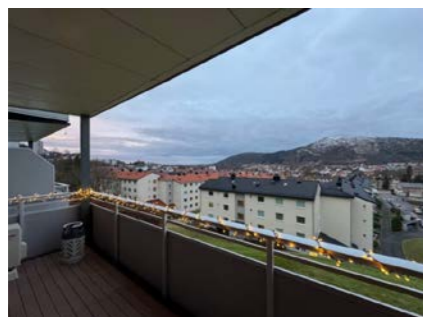
Dørtelefon i entre/gang.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt altan på 9 m² med utgang fra stue. Altanen er overbygd. Altanen er oppført i stålprofiler, takbelegg og belagt med tremmer i trekompisitt. Rekkverk av stålprofiler og fasadeplater. Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,02 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Nye altaner ble oppført i boliglaget i 2004. Altanene i boliglaget ble kontrollert og lokalt utbedret v/behov i 2023. Nye tremmer ble montert i 2022.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.



Altan med utgang fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat, malt parkett, furubord.
Vegger: Malt strie, malt platekledning.
Himling: Malt betong.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.

Oppgraderinger:

- Nytt parkettgulv i entre/gang, stue og kjøkken i 2012 (forsikrings sak).
- Alle rom ble malt i 2021, unntatt kjøkken og bad.

Annet:

- Innebygd skap i entre/gang (eldre skap).
- Innebygd nisje/skap og garderoreskap på hovedsoverom.

Mrk.

Det er ujevne overflater noen steder.

Generelt.

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

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

Spørsmål til eier/rekvirent.

Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler?

Svar fra eier:

- Flassende gulvmaling i stue
- Småskader i gulv i stue etter fjerning av fastmontert hyllesystem

TG 2 Overflater - gulv

Gulv: Laminat, malt parkett, furubord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe malingsslitt på gulv i stue. Tregulv har slitasje/striper flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tregulv bør lokal utbedres, ev. slipes v/ behov.

Tilstandsrapport



Slitasje/striper i tregulv på det ene soverommet.



Hakk i gulv på kjøkken.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 13 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Mrk.

Det er stedvis knirk i oppforet tregulv.

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

I bygninger fra denne tidsperioden er det som oftest oppforet tregulv oppå betongdekke. Tregulv er utilgjengelig for besiktigelse og er dermed ikke tilstandsvurdert (TGIU).

Kommentar:

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

TG 2 Radon

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

Leiligheten ligger i 2-etg, dvs at det er 1 boligetasje + u-etg under leiligheten. Sannsynligheten for høye radonverdier er liten.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner (teglsteinspipe).
Ildsted i stue. Peisovn med glassfront. Produsent: Aduro. Fra 2018..
Peisovn er rentbrennende.

Tilstand på pipe er ikke kontrollert. Felles pipe er boliglagets ansvar. Pipene i boliglaget skal fornyes med nytt innvendig stålør våren 2025.

Det opplyses at det ikke er kjente merknader fra feier vedr. pipe og ildsted.

TG 2 Innvendige dører

Furu fyllingsdører (hvitmalte).
Dørblad med glassfelt mellom entre/gang - stue er fjernet, står i bod i u-etg.

Innerdørene har vært skiftet, ukjent når.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte innerdører tar litt i karm, spesielt innerdør mellom entre/gang - soverom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte innerdører bør justeres.

VÅTROM

2-ETG > BAD (4,3 M²)

Generell

Tilstandsrapport

Bad. Areal: 4,3 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, takplater m/spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.
El.avtrekksventil i vegg.

Badet ble renoveret i 2012 i regi av tidligere eier. Arbeidet ble utført av Flesland Fliseutsalg AS. Rehabiliteringsbevis foreligger.

Badets alder tilsier at det bør vurderes å montere lukket dusjkabinett etter hvert. Da vil badegulv og vegger få minimal fuktpåvirkning v/dusjing.

2-ETG > BAD (4,3 M²)

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, takplater m/spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindu er plassert i våtsone. Det er noe slitasje/porer i fuger mellom veggfliser i dusjsone.

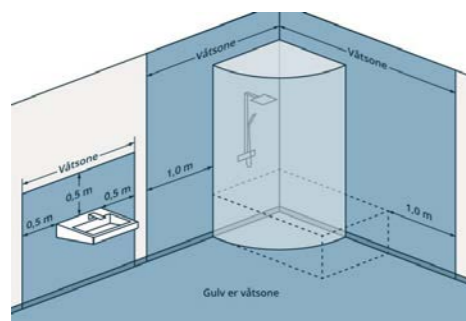
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på flisefuger i dusjsone. Vedr. vindu i våtsone: Ingen tiltak er nødvendig, siden det er montert dusjvegg/dusjhjørne vil ikke vindu bli utsatt for direkte vannsprut/søl.



Vindu i våtsone.



Bilde til opplysning.

2-ETG > BAD (4,3 M²)

1 TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Lokalt fall til sluk. Dvs 5,5 cm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er nedsenket 0,5 cm i forhold til resten av badegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom registrert i flere gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

2-ETG > BAD (4,3 M²)

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, ny v/renovering. Synlig klemring i sluk.
Membran: Smøremembran.



Plastsluk i dusjsone.

2-ETG > BAD (4,3 M²)

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr, opplegg for vaskemaskin, rør i rør skap.



Røropplegg under servant.

Tilstandsrapport

2-ETG > BAD (4,3 M²)

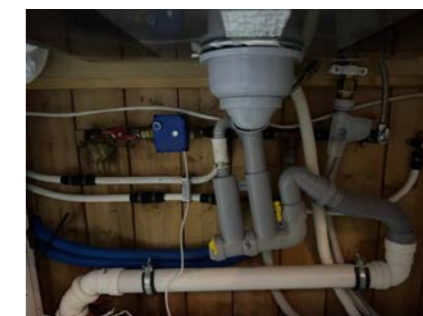
1 TG 1 Ventilasjon

El.avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

2-ETG > BAD (4,3 M²)

1 TG IU Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger i dusjsone er en yttervegg og den andre veggen vender mot kjøkken. Vegg mellom bad - kjøkken er en heltre/panelvegg. Hulltaking i tynne heltre/panelvegger utgjør stor risiko med tanke på å skade tettesjikt/membran.



Røropplegg og aquastop under vask.

2-ETG > KJØKKEN (7,2 M²)

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Ventilatorrør går ut igjennom yttervegg.

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



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør i skap på bad. Stoppekran er plassert i kjøkkenskap.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2012.
Felles vannrør er boliglagets ansvar.

Mrk.

Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

KJØKKEN

2-ETG > KJØKKEN (7,2 M²)

1 TG 1 Overflater og innredning

Areal: 7,2 m². Kjøkkeninnredning har vært skiftet, ukjent når.
Malt parkett på gulv, malt strie på vegger, malt betong i himling. Innfelte spotlights i kasse v/vegg.
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Ett overskap med glassfronter.
Laminat benkeplate, stål vaskekum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin.
Malte marmorfliser over deler av benkeplate.

Medfølgende hvitevarer (ukjent alder):

- Komfyr (Gorenje).
- Oppvaskmaskin (Siemens).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2019/2020 med ny benkeplate, ny vask, maling av fronter og maling av fliser over benkeplate. Det er montert Aquastop på kjøkkenet. Fra 2020.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

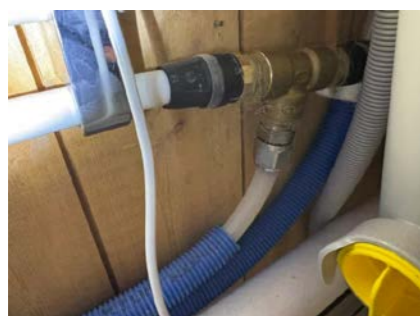


Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert i kjøkkenbenken.

Tilstandsrapport



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Det mangler pakning/muffe mellom innvendig – utvendig rør i rør i kjøkkenskap.



Stoppekran i kjøkkenskap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Nye avløpsrør under servant på bad i 2012. Avløpsrør under kjøkkenskapsvask er av nyere årgang.
Felles avløpsrør er boliglagets ansvar.

TG 2 Felles vann- og avløpsrør

Felles vannrør av kobber og felles avløpsrør av støpejern.
Felles vann- og avløpsrør er av eldre årgang og er boliglagets ansvar.

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

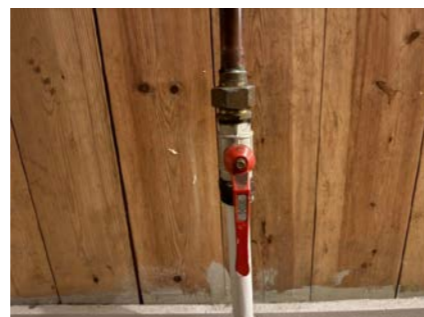
Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige felles vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Felles hovedstoppekran i u-etg.

TG 1 Ventilasjon

Badet har el.avtrekksventil og ventilatorrør på kjøkken går ut igjennom yttervegg. Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og ventil i yttervegg på hovedsoverom. Ventil i yttervegg på soverom 2 er forblendet.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:

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

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utifra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstillere dagens forskrifter.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank i kjøkkenskap. Volum: 116 liter. Produksjonsår: 1995. Produsent: Oso Hotwater.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Varmtvannstank i kjøkkenskap.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i fellesarealer.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring på 32 ampere.

Kurser:

20 ampere. 1 stk.
15 ampere. 1 stk.
13 ampere. 1 stk.
10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i mai 2018.

Belysningsutstyr:

Innfelte spotlights i himling på bad og innfelte spotlights i kasse v/vegg på kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:

Varmekabler på bad. Fra 2012.

To veggengte panelovner. Av nyere årgang.

Varmepumpe med uttak i stue. Produsent: Toshiba. Fra 2024.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Opplysninger fra eier: Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Opplysninger fra eier.

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

Opplysninger fra eier: Ja, tilleggsarbeider. Nye stikkontakter, ny kurs til varmpumpe, ny kurs og stikkontakt til ventilator, byttet jordfeilautomater, festet stikkontakter, koblet til lampe.

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

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

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

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekket samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført etter 1999. El.anlegg får tilstandsgrad 2 iht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring på alt av el.arbeid som er utført etter 1999.

Vedr. manglende samsvarserklæring:

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

Tilstandsrapport

Økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Nei

Generell kommentar

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringsskap i fellesarealer. Sikringer som tilhører leiligheten, er på venstre del i skapet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

Kommentar:

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Leilighet i boligblokk

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U-etg		6		6	
2-etg	65			65	9
Loft-etg					
SUM	65	6			9
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg		Ekstern bod (3,5 m ²), Ekstern bod 2 (2,8 m ²)	
2-etg	Entré/gang (4,4 m ²), Bad (4,3 m ²), Soverom (12,3 m ²), Soverom 2 (11,5 m ²), Stue (20,6 m ²), Kjøkken (7,2 m ²), Kott (0,9 m ²)		
Loft-etg		Ekstern bod (ikke målbar pga takhøyde)	

Kommentar

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

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

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,7 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:

Takhøyden på bad er 2,35 m - 2,41 m.

Takhøyden i øvrige deler av leiligheten er 2,57 m - 2,58 m.

Eksterne boder.

Leiligheten disponerer to boder i u-etg på 2,8 m² og 3,5 m² og en bod i loft-etg. Bod i loft-etg

er ikke målbar pga takhøyde, gulvareal: 5 m². Eksterne boder er ikke inkludert i BRA-e.

Bodene er merket 2-etg venstre side (203).

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning

i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

2020: Ny stikkontakt i stue. Samsvarserklæring foreligger.

2020: Rørlegger koblet kjøkken og montert Waterguard med sensor.

2021: Ny stikkontakt og kurs til ventilator med mer. Samsvarserklæring foreligger.

2021: Alle rom utenom kjøkken og bad ble malt. Utført selv.

2024: Ny kurs til varmepumpe med mer. Installasjon av varmepumpe. Samsvarserklæring foreligger.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:

Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i boligblokk	64	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Simon Kleppevik Skaga	Kunde
	Anna Sofie Kjelstrup	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	161	924		0	3399.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Terneveien 5

Hjemmelshaver

Terneveien Boliglag AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
203/Terneveien Boliglag A/S	930422800	203	Vestbo. Tlf: 55 30 96 00. www.vestbo.no	Simon Kleppevik Skaga & Anna Sofie Kjelstrup

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
695-778	40	12 725	37 998	145 372

Kommentar

Månedlig andel fellesutgifter: Kr 4926,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/bredbånd, dugnad og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Landås. Fra leiligheten er det utsikt over deler av Landås og videre mot Bønes/Kråkenes og Løvsstakken mm. Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse.

Kort vei til Sletten senter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt flere dagligvare butikker i gang avstand på Landås. Fine turmuligheter med bla Nattland, Ulriken, Tveitevatnet. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Fysak hallen, Bergenshallen, Turnkassen, Gimlehallen, Brann stadion, Nymarkanlegget, Haukelandshallen i området Landås bydel, samt skoler som Slettebakken skole, Landås skole, Storetveit skole, Langhaugen skole og Høgskolen i Bergen. Nye Landås skole åpnet høsten 2016. Kort avstand til Haukeland sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus med mange arbeidsplasser innenfor helsesektoren. Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum. Ca 10-15 minutters gange til holdeplass for bybanen.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Det ble utført rørfornying på uvendige avløpsrør i 2017.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (10610000). Formål: Bolig.
Planid: 10610000.
Planens navn: ÅRSTAD. BERGENSDALENS ØSTLIGE DEL, KOLSTIEN/STRIMMELEN.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtatt i kraft: 28.04.1952.
Bestemmelser:
- Bebyggelsen skal oppføres av mur eller betong med ildfaste etasjeskillere.
- Bebyggelsen skal kun innredes til beboelse og de nødvendige fellesrom i forbindelse med boligene.

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

Om tomten

Tomt:
Tomtearealet er felles for boliglaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, lekeplass, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.
Parkering i offentlig vei. Laget har også flere parkeringsplasser, tildeles etter venteliste.

Tinglyste/andre forhold

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

Informasjon om boliglaget

Informasjon om boliglaget:

Terneveien Boliglag A/S med adresse Terneveien 1-3-5-7 består av til sammen 28 leiligheter i en lavblokk.

I tillegg har boliglaget 4 hybler for utleie.

Adkomst leiligheter og hybler via trappeoppgang.

Felles vaskeri med tørketrommel og vaskemaskin i u-etg. Felles tørkeloft.

Felles sykkelbod og vognrom i u-etg.

Husdyr må godkjennes i oppgangen, samt styret.

Parkeringsplasser tildeles etter søknad til styret.

Styreleder i boliglaget: Tor Helge Bottolfsen.

Boliglaget har ikke forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 930 422 800.

Navn/foretaksnavn: Terneveien Boliglag A/S.

Organisasjonsform: Aksjeselskap.

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.

Stiftelsesdato: 19.10.1955.

Næringskode(r): 68.100 Kjøp og salg av egen fast eiendom.

Forsikring:

Boliglagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisnr SP615867.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere salgsprospekt		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Rehabiliteringsbevis på bad		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringskjema		Lagret	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
El.spørsmål eier		Lagret	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Div fakturaer		Lagret	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei

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.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuksøk: 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 fuksøk (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 omsluttete 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 innglasert 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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/personvernerklæring/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/CN4886>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Sentrum	
Oppdragsnr.	
1503250045	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Simon Skaga	Anna Kjelstrup
Gateadresse	
Terneveien 5	
Poststed	Postnr
BERGEN	5097
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: SS, AK

1

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja
 Beskrivelse Tidligere eier har opplyst om lekkasje på kjøkken i 2011. Det ble lagt nytt gulv på kjøkken og i gang. Forrige eier oppgraderte rørene på kjøkken. Vi har ikke opplevd noen feil eller mangler.
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar Ja, kun av faglært
 Beskrivelse Bad pusset opp under tidligere eier, i 2012.
 Arbeid utført av Flesland flis AS
 Filer
[2012 Rehabiliteringsbevis bad.pdf](#)
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja
 Beskrivelse Sluket og badet ble oppgradert etter våtromsnormens regler. Utført av Flesland flis AS
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar Ja, kun av faglært
 Beskrivelse Forrige eier oppgraderte med nytt "rør i rør"-system på kjøkken, påkobling av oppvaskmaskin, waterguard og ny kum/blandebatteri desember 2020.
 Arbeid utført av Rørlegger Bergen AS
 Filer
[2020 - Rørlegger kjøkken.pdf](#)
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse Vi har ikke opplevd problemer, men etter anmodning fra Bergen Brannvesen vil borettslaget fornye alle skorsteinene, dvs nye stålrør i pipene. Dette arbeidet er planlagt utført i sammenheng med vindubytter på østsiden i mars/april.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse Skjeggkre oppdaget i borettslaget 2019. Profesjonell bekjempelse i regi av borettslaget er utført i begynnelsen av 2020. Ingen tegn til skjeggkre etter dette i vår leilighet.

Document reference: 1503250045

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar Ja, kun av faglært
 Beskrivelse Kvasseim elektro la ny kurs for varmpumpe, ny stikkontakt med mer. Forrige eier la også ny kurs i sikringsskap, byttet jordfeilautomat, montering av taklamper og flere stikkontakter. Dette ble utført av Elektroinstallasjon AS.
 Arbeid utført av Kvasseim elektro
 Filer
[22.01.2020.pdf](#) [15.01.2024.pdf](#) [13.01.2021.pdf](#) [01.03.2018.pdf](#)
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse Forrige eier opplyser om at det ble foretatt kontroll av elektroinstallasjon AS januar 2021
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse Det er el-ladere på borettslagets parkeringsplasser. Disse kan leies mot avgift og gjennom venteliste.
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar Ja, kun av faglært
 Beskrivelse Installerte nytt sluk på altan for å forbedre drenering i 2023.
 Arbeid utført av Vestbo
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Document reference: 1503250045

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Vinduer på østsiden skal byttes i mars/april. Borettslaget vil også fornye alle skorsteinene, dvs nye stålrør i pipene. Fellesutgifter økte 01.01.2025 for å gjenspeile dette.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Beskrivelse

Se svar over. Felles bekjempelse av skjeggkre foretatt av rentokil initial AS regi av borettslaget.

Document reference: 1503250045

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250045

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simon Kleppevik Skaga	227f579aa236376e3fb8581 9dc23b0c8a2bc3bd7	27.01.2025 16:59:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Sofie Kjelstrup	027e9c0a81de4cf8e4d65a9 78590872c41522ca7	27.01.2025 17:01:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1503250045

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 27.01.25 Side 1 av 3

Terreveien Boliglag AS	V ³ r ref.: 26/10	Fjdselsdato eier: 08.05.1992
Terreveien 5	Type: Tilknyttet bolig A/S	Fjdselsdato medeier: 22.02.1996
5097 BERGEN	Eiere: Simon Kleppevik Skaga, Anna Sofie Kjelstrup	
Organisasjonsnr: 930 422 800	Aksje: 695-778	Aksjeboenhetsnr: 17

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	4 926	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader: Andel felleskostnader		4 099
Tilleggsytelser: Kabel-tv/bredb ³ nd		654
Objekt: DUGNAD, 26/10 (95 - 10)		35
RENHOL, 26/10 (98 - 10)		138

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (P n):	145 372	Gjeld siste ³ rsoppg.: 145 372
Klient ajourf. P n:	3 849 756	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 3 849 756

Spesifikasjon av P n:

L³ nenummer: 95217442746, Handelsbanken
 AnnuitetsP n, 4 terminer per ³ r.
 Rentesats per 27.01.2025: 6.3% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 87
 Saldo per 27.01.2025: 3 849 756
 Andel av saldo: 145 373
 Fjrst termin/fjrst avdrag: 31.12.2016 (siste termin 30.09.2046)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tor Helge Bottolfsen
 Adresse: Terreveien 1
 Postnr/-sted: 5097 BERGEN
 Telefon: Mob.: 95196409
 E-post: andrasromica095@gmail.com

6: Ligning - 2023

Annen formue:	37 998	Gjeld:	148 449	Andre inntekter:	898
		Utgifter:	7 805		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	40	Opprinnelig innskudd:	12 725
Aksjenr:	695-778	Partialobligasjonsnr:	0010
		Aksjeboenhetsnr:	17

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 161/924
 Bygningstype: Lavblokk
 Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP615867
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

E tasje:	2	Fjrst innflytting:	01.01.1959	SSBnr:	H0201
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Elektrisk		
Parkeringstype:	Se under fasiliteter ()				
System ³ s:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livslpp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Fasiliteter:	LNR. 203				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 27.01.25 Side 2 av 3

Terneveien Boliglag AS	V³ r ref.: 26/10	Fjdselsdato eier: 08.05.1992
Terneveien 5	Type: Tilknyttet bolig A/S	Fjdselsdato medeier: 22.02.1996
5097 BERGEN	Eiere: Simon Kleppevik Skaga, Anna Sofie Kjelstrup	
Organisasjonsnr: 930 422 800		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GENERELLE OPPLYSNINGER: Terneveien Boliglag AS best³ r av 28 leiligheter og 4 utleiehybler, samt et stort felleslokale. I kjeller er det vaskeri med vaskemaskin og tjrketrommel. Arkitekttegnet av Blich. Rehabilitering: I 1989 ble det bygget stjrre altaner, nye fasader, vinduer p³ vestfasaden, skiftet entredjrer m.m. Tak, vinduer og fasader ble renoveret i 2004. (untatt vinduer p³ vestfasaden). I 2016 ble utvendig avljpsledninger skiftet og el-anlegg i hovedtavlen.

SIKRINGSORDNING: Boliglaget har avtale om sikring- og forsiktering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist p³ 6 md.

HEFTELSER IADKOMSTDOKUMENTENE AS: Boliglaget har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2G. Videre har vi notert fjlgende heftelser: Se vedlegg/annen informasjon

RETSANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt p³ foresprjrsel.

FORKJ dPSRETT: Boligselskapet har ikke forkjrsrett.

GODKJ ENNING: S³knad om godkjenning av ny eier behandles av styreleder i boligselskapet. Eierskitemelding blir brukt som grunnlag og Vestbo sender melding til styret om at det er godkjenning til behandling.

DYREHOLD: Dyrehold m³ godkjennes i oppgang. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle s³knad fra en beboer som ³nsker ³ holde dyr. S³knaden skal v³nre skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet.S³knadsskjema finnes p³ www.vestbo.no

FELLESPLIKTER I LAGET: Se husordensregler.

BRUKSOVERLATING: S³knad sendes styret for behandling. S³knadsskjema www.vestbo.no

PARKERINGSFORHOLD: Ledige parkeringsplasser tildeles etter s³knad til styret

GJ ESTEPARKERING: Ingen gjesteparkering.

BODER: Egen innvendig bod.

OPPVARMINGSTYPE: E letrisk, mulighet for vedfyring i alle boligene.

NdKKE LLEVERANDdR: L³ sservice - Bestilles gjennom styret.

KABEL-TV/BREDB; ND: Kollektivt kabel-tv, men individuelt bredb³ nd. Er tilknyttet Telenor.

MEDLEMSKAP VED KJ dP AV BOLIG: Alle som st³ r oppfjrt som eiere i en k³rpektrakt, m³ v³nre medlem. Innmelding skjer via www.vestbo.no. Ved innmelding betales en andelsavgift p³ kr 300. Hovedeier betaler ikke ³ rskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en ³ rlig kontingent p³ kr 300. Medlemskap m³ v³nre opprettet innen overtakelsesdato og ³vrige gebyrer m³ v³nre innbetalt.

OPPLYSNINGSPLIKT AS: Vi kan notere at boligen er til salgs hos dere,men kan dessverre ikke gi melding om ytterligere pantsettelse. Vi ber Dem ta kontakt i forbindelse med oppgjrret for ³ sjekke utes³ ende til boliglaget og ytterligere pantsettelse. For ³vrige opplysninger vedrjrrende boliglaget viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette m³ boliglagets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER AS: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan v³nre endret. Vestbo besitter originaldokumentene.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 27.01.25 Side 3 av 3

Terneveien Boliglag AS	V³ r ref.: 26/10	Fjdselsdato eier: 08.05.1992
Terneveien 5	Type: Tilknyttet bolig A/S	Fjdselsdato medeier: 22.02.1996
5097 BERGEN	Eiere: Simon Kleppevik Skaga, Anna Sofie Kjelstrup	
Organisasjonsnr: 930 422 800		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjrsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved k³r av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ Dato: _____

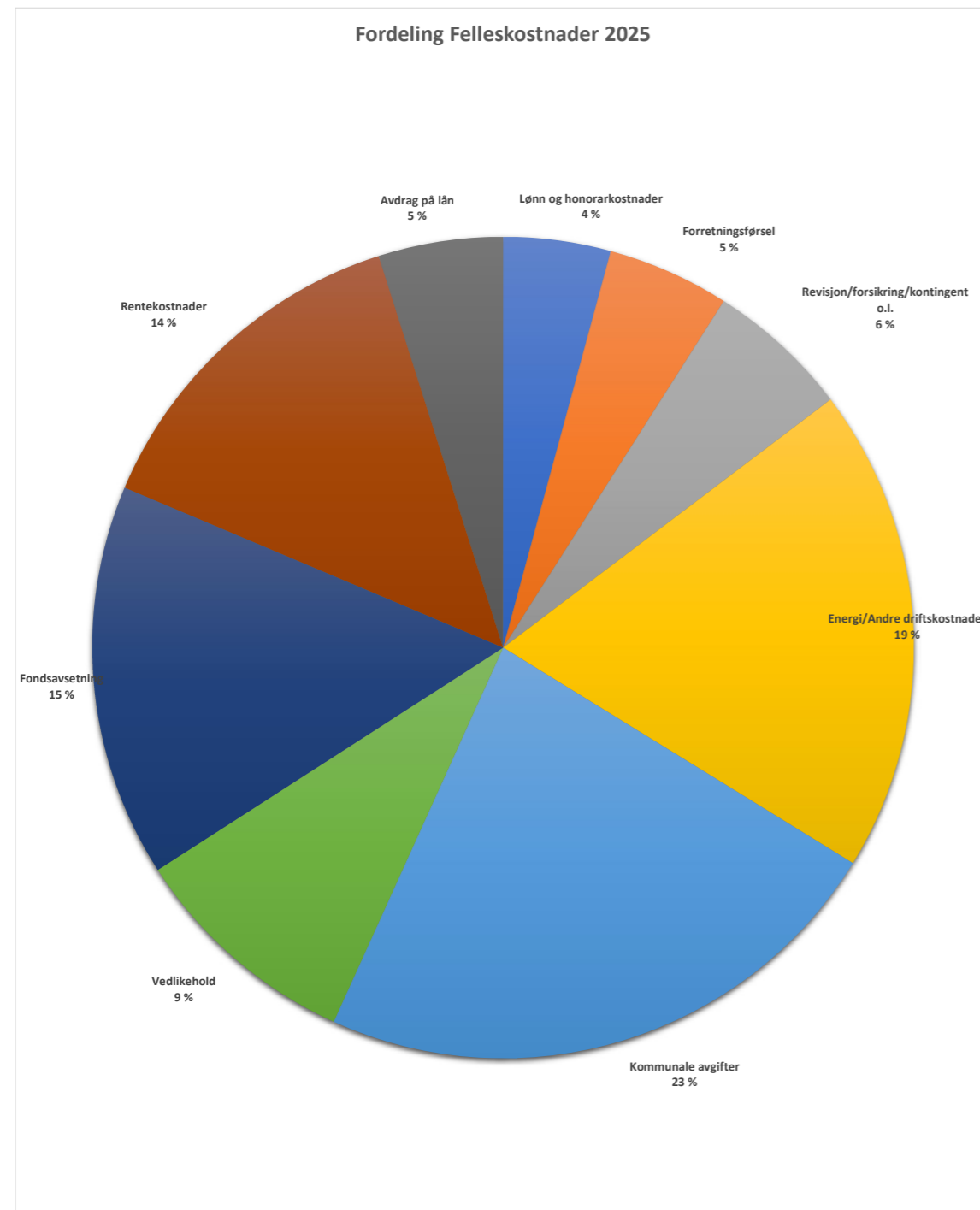
J eg gir mitt samtykke til overdragelsen. /
Leiligheten tjener ikke som felles bolig for
ektefelle. (Styk det som ikke passer)

Simon Kleppevik Skaga
Andelseiers underskrift

Anna Sofie Kjelstrup
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

26 Terneveien Boliglag AS

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Vedtekter for Terneveien Boliglag AS, org nr 930 422 800

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 19. oktober 1955, direkte fortsettelse av Meiseveien Boliglag AS etter vedtak den 25. mai 2004. Vedtekter endret den 1. juni 2006, sist endret 15.06.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Terneveien Boliglag AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Selskapet ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Boligaksjeselskapet er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2-1 Aksjer og aksjeeiere

- (1) Selskapets aksjekapital er på kr 101 200,- fordelt på 2530 aksjer á kr 40,-.
- (2) Som aksjonærer kan bare godkjennes Vestlandske Boligbyggelag og dets medlemmer, som har innbetalt eller overtatt det innskudd som måtte være fastsatt for den leilighet vedkommende har tegnet seg for.

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

- (4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.
- (2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierene ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

- (1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.
- (2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

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

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

5) Den forrige aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjeeier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny aksjeeier har rett til å erverve aksjen(e)

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom: aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år aksjeeieren er en juridisk person aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, vannlås og sluk, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger selv leder og nestleder blant sine medlemmer.

(4) Vestlandske Boligbyggelag har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem.

7-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn. Styret kan meddele prokura.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

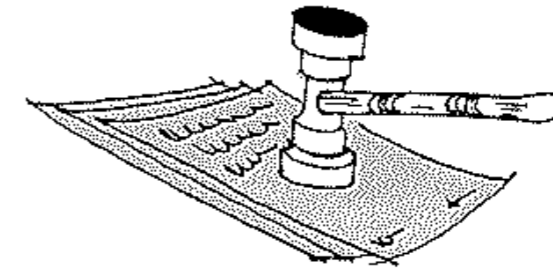
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.



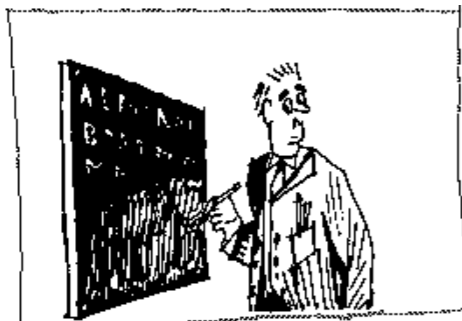
HUSORDENSREGLER FOR Terneveien Boliglag AS



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

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

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



1. Almennelige ordensregler

Alle som bor, eller oppholder seg i eiendommen plikter å følge gjeldene ordensregler. Bruk leiligheten slik at andre ikke sjeneres. Balkonger, vindu og 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. Leiligheten og boområdet

Uro i leiligheten og boområdet skal unngåes fra kl. 22.00-06.00. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje fra klokken 08:00 til 20:00 på hverdager.

Den enkelte er ansvarlig for å rengjøre fellesarealene etter seg om man forårsaker tilgrising.

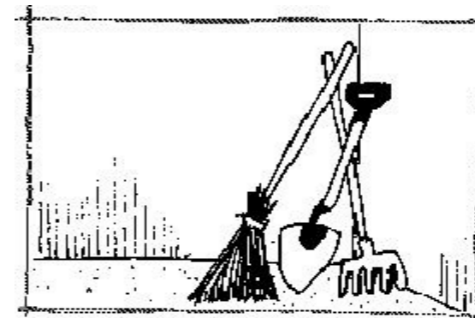


3. Regler for husdyrhold

Det er i dag lov å holde husdyr. De må i hvert tilfelle søkes styret samt alle i oppgangen om samtykke. Eventuell tillatelse kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyreholdet medfører ulemper.

4. Boss/ Avfall

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i avfallsdunkene. Aksjonærene er ansvarlig for at avfallsdunkene fylles slik at bosset ikke faller utenfor og fremkaller lukt og trekker skadedyr til huset. Papir, aviser og lignende skal legges i egne containere. Husk å flatpakke alt. Glass og aluminium må bringes i offentlige containere. Maling og andre kjemikalier må bringes til kommunens miljøavfalls stasjoner.



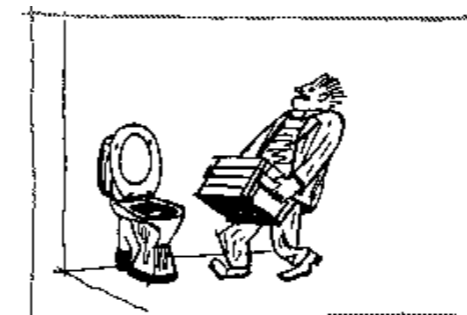
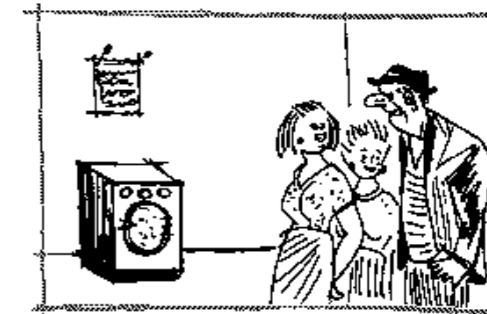
5. Renhold

Renhold av oppganger og trapper blir utført av eksternt firma.

6. Vaskerier og tørkeplasser

Huset har fellesvaskeri med 2 vaskemaskiner og tørketrommel. Bruk skjer etter påtegning på liste i vaskeriet. Vaskerom skal rengjøres etter bruk. Det er slått opp regler for bruk av vaskeriet i kjelleren. Instruks for vasketider og for bruk av maskinene må følges.

Utendørs tørkeplasser kan brukes til tørk av klesvask og lufting av tøy og sengeklær. Tørking og lufting av tøy er ikke tillatt på søn- og helligdager og på offentlige høytidsdager.

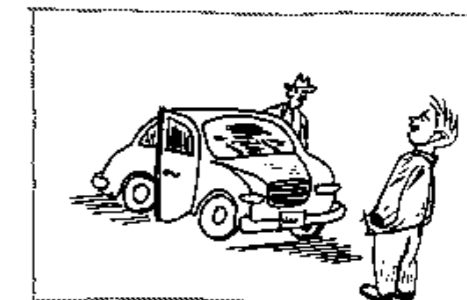


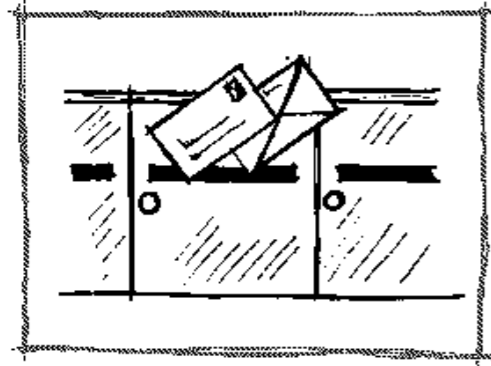
7. Bad, wc og ledninger

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 toalettspapir.

8. Bilplasser

Laget har 11 parkeringsplasser som blir tildelt etter søknad til styret. Venteliste blir satt opp etter søknadstidspunkt. Parkeringsplassene er belagt med en avgift som bestemmes av styret. For øvrig er beboerne henvist til parkering i offentlig vei.





9. Meldinger og henvendelser

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

10. Plikter/ ansvar

Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen. Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke/godkjenning fra styret i boliglaget.



11. Andre Bestemmelser

Det er ikke tillatt å plassere privat parabolantenne på altan eller utenfor egen bolig for øvrig.

Terneveien Boliglag AS 2007

Innkalling til Generalforsamling Terneveien Boliglag AS



Innkalling til ordinær generalforsamling for Terneveien Boliglag AS

Aksjonærene i Terneveien Boliglag AS innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 04.06.2024 kl 19:00. Generalforsamlingen vil bli holdt i Felleslokalet, Terneveien 3.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styremedlemmer
- 5.2 Valg av varamedlemmer
- 5.3 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Styrets saker : Utleie av hybler på loft, Informasjon om planlagt vedlikehold, langtidsbudsjett

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen, med mindre alle aksjonærene i selskapet samtykker, jfr ASL §5-14 (1).

21.05.2024
Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes. Revisors beretning tas til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styreonoraret foreslås uendret fra forrige periode, Kr. 50.000,-

Forslag til vedtak: Styreonorar fastsettes til 50.000,- .

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

På valg:

Styremedlem Ida Victoria Rullestad Odland.

Ønsker ikke gjenvalg for 2 år.

Som nytt styremedlem foreslås:

Sverre Solbakken, Terneveien 1.

Andre forslag:

5.2 Valg av varamedlemmer

På valg:

Varamedlem Rigmor Brattetveit.

Ønsker gjenvalg for 2 år.

Andre forslag:

5.3 Valg av valgkomité

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: Foreslått valgt:

Delegat: Arne Bøe, Terneveien 1

Vara: Rigmor Brattetveit, Terneveien 5.

Andre forslag:

7. Styrets saker : Utleie av hybler på loft, Informasjon om planlagt vedlikehold, langtidsbudsjett

Utleie av hybler på loft:

Det har over tid vist seg vanskelig å få leiet ut hyblene på loftet. En hybel har stått ledig i ett år, to har vært utleid hele året, en har vært ledig deler av året. Styret vil foreslå å avvikle utleien av hybler, etter hvert som dagens beboere flytter ut. En konsekvens av dette er bortfall av inntekter. Leieinntekter utgjør 131.000,- i 2023. Til fratrekk kommer utgifter til strøm og vedlikehold. Styret ønsker innspill fra beboerne på dette og eventuelle ideer om fremtidig bruk.

Styret foreslår at utleie av hybler avvikles etter hvert som dagens beboere flytter.

Styret vil også orientere om planlagt vedlikehold, deriblant utskifting av vinduer mot øst.

Vedlagt innkalling er styrets vedlikeholdsplan for de neste 5 år.

Forslag til vedtak: Styrets forslag:

Dagens utleie av hybler avvikles etter hvert som dagens beboere flytter.

Årsberetning 2023 for Terneveien Boliglag AS

Virksomhetens art og lokalisering

Terneveien Boliglag AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse Terneveien 1 -7, 5097 Bergen

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 møter, ordinær generalforsamling, to ekstraordinære generalforsamlinger ble avholdt vedr. installasjon av varmepumper i 2023.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

Forslag om og behandling av varmepumper.

Utbedring av lekkasjer på altandekkerne.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

1. Det ble oppdaget lekkasje på altandekket på noen altaner, til sammen 12 altaner ble utbedret.

2. For å forebygge nye lekkasjer, ble det reifet inn nye beslag på samtlige altaner for å unngå vanninntrengning mellom betongvegg og altandekke.

3. Etter observasjon av fuktighet i betongvegg mellom leilighetene i oppgang 3

venstre side og oppgang 5 høyre side ble det foretatt målinger av fuktigheten

av eksternt firma. Det ble ikke funnet årsak til fuktskade. Tiltak: Tørring av mur.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

1. Utskifting av samtlige vinduer østfasade.

2. Utbedring av skorsteiner etter tilsyn fra Bg. Brannvesen.

3. Tekking av skorsteiner over tak

Det er i løpet av året utført 59 timer dugnadsarbeid. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er: Vårdugnad, beplantning, maling av utemøbler, snømåking. Styret takker beboerne som bidrar i dugnadsarbeid.

Boliglagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Styret mener boliglagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag i god stand. Nødvendig vedlikehold gjennomføres fortløpende og etter behov.

Internkontroll

Skadedyrskontroll utendørs utføres etter fastsatte intervaller av eksternt firma.

Ettårskontroll av håndholdt brannapparat i fellesrom

Utskifting av batterier til røkvarslere i samtlige leiligheter/hybler/fellesrom.

Forretningsførsel, revisjon og forsikring

Boliglagets forretningsfører er Vestbo BBL

Boliglagets revisor er Ernst & Young AS

Boliglagets forsikringsselskap er If Skadeforsikring.

Boliglaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring på eiendomsmassen
Boliglagets egenandel ved skade er kr 10 000,-. Ved skader forårsaket av beboer/aksjonær, må beboer/aksjonær selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/aksjonær.

Det er siste år registrert (13) skadesaker.

Disse skyldes i hovedsak: Defekte altandekk.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling mandag 05.06.2023 bestått av:

Styreleder, Tor Helge Bottolfsen

Styremedlem, Arne Bøe

Styremedlem, Ida Victoria Rullestad Odland

Varamedlem, Rigmor Brattetveit

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem Ida Victoria Rullestad Odland

Varamedlem Rigmor Brattetveit

Boligomsetning/Bruksoverlating

Det er i løpet av 2023 omsatt 3 boliger i boliglaget.

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter i perioden var: _____

2-roms leilighet: kr. 2290000

3-roms leilighet: kr. 3216653 + kr. 2850000

4-roms leilighet: kr.

1 bolig er godkjent for bruksoverlating i nær relasjon.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.05.2024

26 Terneveien Boliglag AS

RESULTATREGNSKAP

2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 262 337	1 211 527	1 293 468	1 364 604
Andre inntekter	7	296 004	274 621	267 192	278 952
SUM INNTEKTER		1 558 341	1 486 148	1 560 660	1 643 556
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	15 545	28 975	20 000	7 000
Styrehonorar	8	50 000	40 000	40 000	50 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	9 242	9 725	5 640	8 037
Forretningsførsel		75 858	72 762	75 855	79 572
Kontingent BBL		8 400	8 400	8 400	8 400
Andre honorarer		0	400	0	7 000
Revisjon		8 400	7 900	8 400	8 900
Forsikringspremier		59 030	52 790	58 069	62 100
Energikostnader		78 339	79 550	73 460	74 000
Kommunale avgifter		356 650	333 863	335 759	373 824
Andre driftskostnader	9	260 573	283 821	275 446	281 002
Vedlikehold	10	986 445	604 551	268 000	343 390
SUM KOSTNADER		1 908 483	1 522 737	1 169 029	1 303 225
DRIFTSRESULTAT		-350 141	-36 589	391 631	340 331
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		23 788	8 402	0	0
Finanskostnader		206 355	122 167	161 914	246 171
NETTO FINANSPOSTER		-182 567	-113 765	-161 914	-246 171
ARSRESULTAT	1, 4	-532 709	-150 354	229 717	94 160
Overføringer og disponeringer		-532 709	-150 354	0	0

26 Terneveien Boliglag AS			
BALANSE		2023	
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	1 458 100	1 458 100
Inventar og utstyr	2	35 559	0
Sum anleggsmidler		1 493 659	1 458 100
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Vestbo Finans AS i mellomregning		515 752	1 198 004
Plassering høyrente		426 535	417 834
Andre fordringer		97 608	83 374
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		4 638	10 446
Sum omløpsmidler		1 044 533	1 709 659
SUM EIENDELER		2 538 192	3 167 759

26 Terneveien Boliglag AS Orgnr.: 930422800 Utskriftsdato 13.03.2024

26 Terneveien Boliglag AS			
BALANSE		2023	
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	4	101 200	101 200
Sum innskutt egenkapital		101 200	101 200
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-1 866 910	-1 334 201
Sum opptjent egenkapital		-1 866 910	-1 334 201
Sum egenkapital	4	-1 765 710	-1 233 001
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	3 931 243	4 025 525
Borettsinnskudd	6	334 400	334 400
Sum langsiktig gjeld:		4 265 643	4 359 925
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		32 468	32 666
Skyldig off. myndigheter		3 845	4 794
Annen kortsiktig gjeld		1 945	3 375
Sum kortsiktig gjeld		38 258	40 835
Sum gjeld:		4 303 901	4 400 760
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 538 192	3 167 759

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: _____, dato: _____

Tor Helge Bottolfsen
Styreleder

Ida Victoria Rullestad Odland
Styremedlem

Arne Bøe
Styremedlem

26 Terneveien Boliglag AS Orgnr.: 930422800 Utskriftsdato 13.03.2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

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 oppjøres

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	1 668 824	1 941 910
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-532 709	-150 354
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-35 559	0
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-94 282	-122 732
B. Årets endring i disponible midler	-662 550	-273 086
C. Disponible midler	1 006 274	1 668 824
<u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	942 287	1 615 839
Kortsiktige fordringer	97 608	83 374
Kontanter og bankinnskudd	4 638	10 446
Omløpsmidler	1 044 533	1 709 659
Kortsiktig gjeld	-38 258	-40 835
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	1 006 274	1 668 824

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Varmepumpe	Byggmessige Anlegg	Vaskemaskin/Tørketrom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	1 458 100	35 187
Årets tilgang :	35 559	0	0
Årets avgang :	0	0	35 187
Anskaffelseskost pr.31.12:	35 559	1 458 100	0
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	35 187
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	35 559	1 458 100	0
Anskaffelsesår :	2023	1959	2015
Antatt levetid i år :	5		5

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2023
1120 Bygningsmessige anlegg	1 458 100
Sum	1 458 100

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	101 200	0	101 200
Annen egenkapital	-1 334 201	-532 709	-1 866 910
Sum egenkapital 31.12.	-1 233 001	-532 709	-1 765 710

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen. Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	95217442746
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2016
Rentesats:	6.05 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2046
Opprinnelig lånebeløp:	4 775 000
Lånesaldo 01.01:	4 025 525
Avdrag i perioden:	94 282
Lånesaldo 31.12:	3 931 243
Saldo 5 år frem i tid:	3 471 635

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2230 Andre pantelån	3 931 243	4 025 525
2250 Borettsinnskudd	334 400	334 400
Sum	4 265 643	4 359 925

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3815 Dugnad	11 760	11 760
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	196 224	186 144
3817 Renhold	43 008	36 288
3820 Innkreving strøm	18 450	13 275
3855 Inntekter fellesvaskeri	11 064	11 520
3885 Diverse inntekter fri	15 498	15 634
Sum	296 004	274 621

Konto 3885: El-billading

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Lønn ansatte	13 600	23 600
5020 Feriepenger	1 945	3 375
5360 Honorarer	0	2 000
5310 Styrehonorar	50 000	40 000
5400 Arbeidsgiveravgift	8 968	9 250
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	274	476
Sum	74 787	78 700

Selskapet har hatt enkeltstående timeansatte gjennom året.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6361 Fellesvask	46 500	42 625
6392 Containerleie / tømning	6 565	5 676
6551 Nøkler, låser o.l	0	8 527
6617 Alarmer og brannvern	1 148	26 141
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	10 407	9 832
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	186 942	183 342
7520 Sikringsfond	1 561	747
7716 Kurs og reiseutgifter styret	7 450	6 930
Sum	260 573	283 821

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Utbedringsarbeid	861 323	0
6601 Vedlikehold	0	17 900
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	66 013	75 533
6618 Fri dugnadsutbetaling	7 350	9 750
6641 Malerarbeid	0	392 565
6644 Blikkenslager/taktekker	0	45 161
6690 Vedlikehold og diverse	51 760	63 642
Sum	986 445	604 551

Resultat og balanse med noter for Terneveien Boliglag AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Terneveien Boliglag AS

Styreleder Tor Helge Bottolfsen (sign.) 19.04.2024
 Styremedlem Ida Victoria Rullestad Odland (sign.) 18.04.2024
 Styremedlem Arne Bøe (sign.) 19.04.2024

For Vestbo BBL

Tone Lilletvedt (sign.) 19.04.2024

	nytt / oppgradert	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2030 - 2040
POST MED FOTNOTER										
1) Pipor, tekkning / utbedring		2008					kr 500 000,0			X
2) Tak, taktekkning, snøfangere, takrenner og nedløp		2020		100 000,-*						
3) Fassade øst, platekledning -renhold		1989								
4) Fassade øst, platekledning oppgradering		1989								
5) Fassade sør, platekledning -renhold		1989								
6) Fassade vest, maling		2021		kr 600 000,0						
7) Fassade Nord, platekledning -renhold		1996				kr 20 000,0				
8) Vinduer øst		1989					kr 1 500 000,0			
9) Vinduer sør	?	2008								X
10) Vinduer vest		2008								X
11) Vinduer Nord LOFT		1989				kr 60 000,0				
12) Vinduer Nord kjeller	?	2008			kr 750 000,0					
12) Altaner, fuser		2008								
13) Vinduer Hybler / Loft		2019								X
14) Trappetas, maling		2015								
15) Kjellerganger, maling		2015								kr 300 000,0
16) Ytterdører		2019								
17) Inngangsdører		1992						kr 500 000,0		
18) Inngangspartier med overbygg og brossjakt		2014								
19) Branddører, kjeller		2019								
20) Branddører, loft		2019								
21) Ytterdør sykkelbod	1960 original			kr 25 000,0						
22) Ytterdør vaskeri	2000							X		
23) Vannledningsnett, stigeledning fra kjellergurv til stoppekran		1990								X
24) Stoppekran, reduksjonsventiler, inntak		1990								kr 100 000,0
25) Stoppekran (søm inngang 1)		1990					kr 30 000,0			
26) Avløpsledninger utvendig kumner, utbedret		2018								
27) Avløpsledninger innvendig		1960								kr 3 500 000,0
28) Elektrisk hovedtavle		2018								kr 20 000,0
29) Elektrisk anlegg vaskeri		2018								
30) Elektrisk anlegg kjellerganger		1960					kr 100 000,0			
31) Elektrisk anlegg loft		1960					kr 100 000,0			
32) Elektrisk anlegg trappehus		2018						kr 500 000,0		
33) Elektrisk anlegg hybler		2015								
34) Kjøkken hybler		2015								
35) Bad hybler		2015								
36) Asfaltering		1970							kr 100 000,0	
37) Sjødør	2016/2018/2019									X
38) Bosthus										
39) Utvendig trapp, SDR		1960								
40) Ladeplasser for El-bil		2021								
SUM			kr 0,0	kr 0,0	kr 625 000,0	kr 750 000,0	kr 80 000,0	kr 2 310 000,0	kr 700 000,0	kr 3 620 000,0

OMLØPSMIDLER / LÅN					
Vedlikeholdsfond (omløpsmidler)		kr 1 000 000,0	kr 0,0	kr 0,0	kr 0,0
Driftsoverskudd etter skatt og finansgifter		kr 150 000,0	kr 200 000,0	kr 250 000,0	kr 300 000,0
Lån		kr 3 900 000,0	kr 3 800 000,0	kr 4 800 000,0	kr 6 200 000,0
refinansiering av eksisterende lån +			kr 1 000 000,0	kr 4 700 000,0	kr 2 500 000,0

Finanskostnader	kr 206 000,0	kr 206 000,0	kr 400 000,0	kr 580 000,0	kr 359 000,0
-----------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------



Sid 40 av 40

2027	2030 - 2040	FOTNOTER
		1) Maling og skifting av tekkning Inn mot tak, a' 10' x 8
X		2) Antatt levetid på tak 40 år + (nedløperør altaner byttet i forb. Maling 2022
		3) Vask av fasade, foretas løpende etter avtale
		4) Behandling av fasade med "algedreper, løpende etter avtale
		5) Vask av fasade, undersøke om mulighet for å utføre via lift
		6) Forutsetter 15 års levetid på maling
		7) Vask av fasade, undersøke om mulighet for å utføre via lift
		8) 10' pr. vindu inkludert stillas kost
X		9) 4 x vinduer + altandør og kjølvindu, tilstand ukjent
X		10) forutsetter minimum 25 år på vindu
		11) 2 vinduer
		12) Altangulv utbedret på 14 altaner. Beslag reifet Inn på samtlige altaner. Fuget
X		13) Vinduer loft, forutsatt vedlikeholdt fortspende, skiftet ved neste taksskift
		kr 100 000,0
		17) Inngangsdører til leiligheter, utskifting 10' x32 leiligheter
		18) Fjerning av gml. Dør bosjøkt, lege ny løsning inngang.
		19) 8 dører, 20000 pr dør
		20) 7 dører, 20000 pr dør
		X
		kr 100 000,0 Hovedkran plassert i bod under trapp Inng. 1
		kr 3 500 000,0 Avløpsledninger til leiligheter, utbedret under kjølemå
		kr 20 000,0 nye lamper
		nye lamper
		nye lamper
		nye lamper
		33) Vedlikehold / utskifting fortspende
		X
		37) Gjerdet mot Rugdeveien, Utskifting, eller planting av hekk
		39) Vurdere behov for oppgradering
		Tidspunkt og finansiering må vurderes.
		kr 3 620 000,0 Kalkulert total sum vedlikehold pr. år
		kr 0,0
		kr 300 000,0
		kr 6 200 000,0
		kr 2 500 000,0
		kr 350 000,0

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Terneveien Boliglag AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Terneveien Boliglag AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 selskapets 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 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 skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 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 selskapets 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 selskapets 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 30. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-30 20:59:25 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i

_____ Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted _____ Dato _____

signatur



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Terneveien Boliglag AS tirsdag 04.06.2024 kl. 19:00 - Felleslokalet, Terneveien 3.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.2 Status fremmøtte

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

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 6 andelseiere

I tillegg ble det fremlagt 2 fullmakter.

Til sammen 8 stemmer til stede.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Tor-Helge Bottolfsen, Terneveien 1. valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble Arne Bøe, Terneveien 1. valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en aksjonær.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Sverre Solbakken, Terneveien 1. valgt.

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 var vedlagt innkalling.

Vedtak:

Årsberetningen for 2023 ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Styret gjennomgikk hovedpunktene i regnskapet og svarte på spørsmål. Regnskapet ble deretter foreslått godkjent som regnskap for 2023.

Revisors beretning ble ikke gjennomgått i detalj,

Vedtak:

Regnskapet for 2023 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styreonoraret foreslås uendret fra forrige periode, Kr. 50.000,-

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 50.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

På valg:

Styremedlem Ida Victoria Rullestad Odland, Terneveien 3.

Ønsker ikke gjenvalg for 2 år.

Som nytt styremedlem foreslås:

Sverre Solbakken, Terneveien 1.

Andre forslag: Ikke fremkommet

Vedtak:

Som styremedlem ble følgende valgt:

Sverre Solbakken, Terneveien 1,

5.2 Valg av varamedlemmer

På valg:

Varamedlem Rigmor Brattetveit.

Ønsker gjenvalg for 2 år.

Andre forslag: Ikke fremkommet

Vedtak:

Som varamedlemmer ble følgende valgt:

Rigmor Brattetveit, Terneveien 5.

5.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Valgkomite er ikke valgt.

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:

Delegat : Arne Bøe, Terneveien 1.

Vara: Rigmor Brattetveit, Terneveien 5.

Andre forslag ikke fremkommet.

7. Styrets saker : Utleie av hybler på loft, Informasjon om planlagt vedlikehold, langtidsbudsjett

Utleie av hybler på loft:

Det har over tid vist seg vanskelig å få leiet ut hyblene på loftet. En hybel har stått ledig i ett år, to har vært utleid hele året, en har vært ledig deler av året. Styret vil foreslå å avvikle utleien av hybler, etter hvert som dagens beboere flytter ut. En konsekvens av dette er bortfall av inntekter. Leieinntekter utgjør 131.000,- i 2023. Til fratrukk kommer utgifter til strøm og vedlikehold. Styret ønsker innspill fra beboerne på dette og eventuelle ideer om fremtidig bruk.

Styret foreslår at utleie av hybler avvikles etter hvert som dagens beboere flytter.

Styret vil også orientere om planlagt vedlikehold, deriblant utskifting av vinduer mot øst.

Vedlagt innkalling er styrets vedlikeholdsplan for de neste 5 år.

Vedtak:

Styrets forslag utsettes og Generalforsamlingen anmoder styret om å prøve å finne leietakere for den hybelen som er ledig. Begrunnelsen for dette er inntektsbortfallet, men også den mangelen på hybler som finnes i Bergen, spesielt for studenter.

Styret fikk også innspill som kan gjøre det enklere å leie ut.

Eks.: Møblering, slå sammen rom til større enheter, mer aktiv avertering..

Styret orienterte om vedlikeholdsoppgaver for kommende år, samt gjennomgikk den framlagte langtidsplan, budsjett.

Protokoll for Terneveien Boliglag AS

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tor Helge Bottolfsen (sign.)	05.06.2024
Sekretær	Arne Bøe (sign.)	05.06.2024
Protokollvitne	Sverre Solbakken (sign.)	06.06.2024

Nabolagsprofil

Terneveien 5 - Nabolaget Landåstorget/Strimmelen - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Studenter



Offentlig transport

Strimmelen Linje 12	3 min	0.2 km
Sletten Linje 1	15 min	1.1 km
Bergen Linje F4, L4, R40	10 min	4.6 km
Bergen Flesland	20 min	

Skoler

Landås skole (1-7 kl.) 468 elever, 33 klasser	5 min	0.3 km
Fridalen skole (1-7 kl.) 471 elever, 40 klasser	13 min	1 km
Slettebakken skole (1-7 kl.) 399 elever, 24 klasser	18 min	1.3 km
NTG-U Bergen (8-10 kl.) 106 elever, 6 klasser	18 min	1.3 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 611 elever, 38 klasser	6 min	2.4 km
Langhaugen videregående skole 567 elever, 21 klasser	11 min	0.9 km
NTG Brann Stadion	18 min	

«Sentrumsnært, men samtidig rolige og fine omgivelser»

Sitat fra en lokalkjent



Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

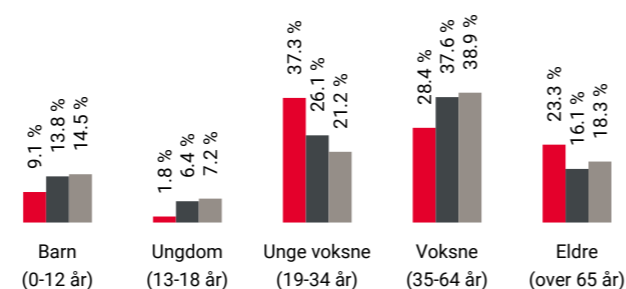


Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100



Naboskapet
Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Landåstorget/Strimmelen	1 666	1 161
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kidsa Erleveien (1-5 år) 70 barn	6 min	0.4 km
Sletten barnehage (1-5 år) 43 barn	10 min	0.8 km
Birken barnehage (1-5 år) 18 barn	11 min	0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Landås	4 min	
Rema 1000 Landås PostNord	7 min	0.5 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået
Lite støynivå 81/100

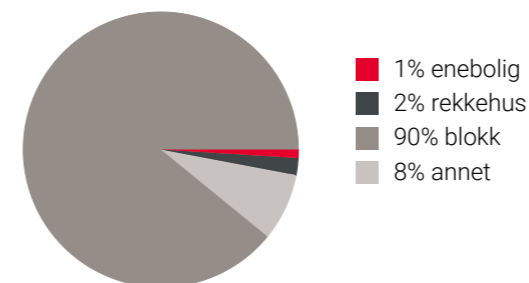


Vedlikehold hager
Godt velholdt 77/100

Sport

Rugdeveien 15 Ballspill	3 min	0.2 km
Landåshallen Aktivitetshall	6 min	0.4 km
Feel24 Landås	5 min	
MOVA Landås	15 min	

Boligmasse



«Ligger nært Bergen sentrum, god offentlig transport. 7-8 min fra bybanen»

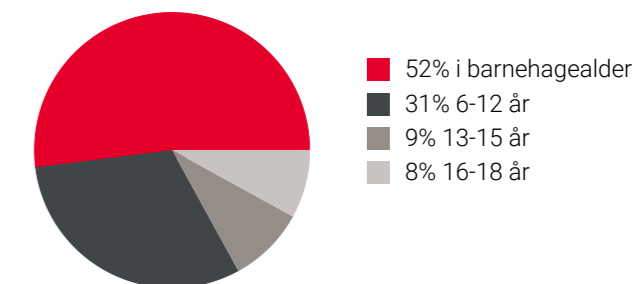
Sitat fra en lokalkjent



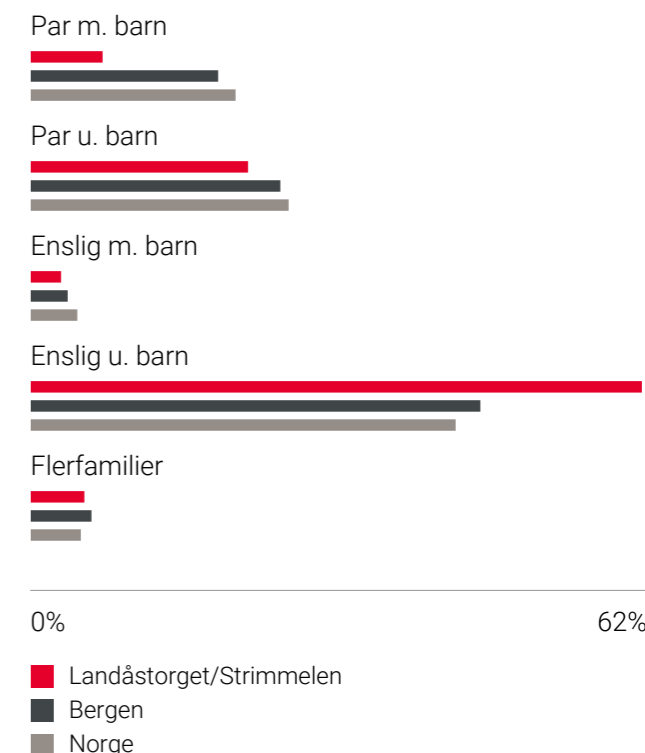
Varer/Tjenester

Sletten Shoppingcenter	14 min
Apotek 1 Nattland	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

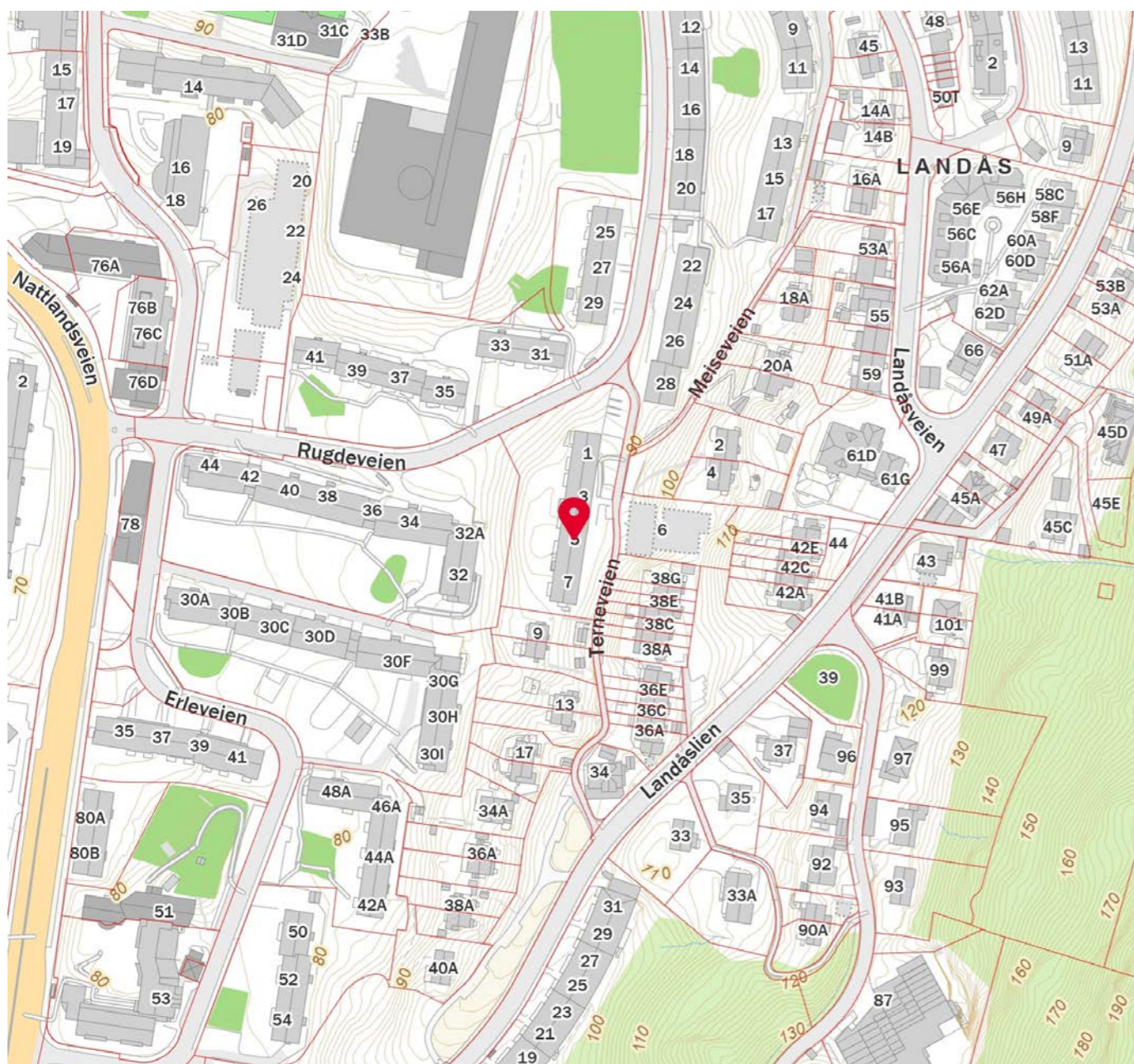
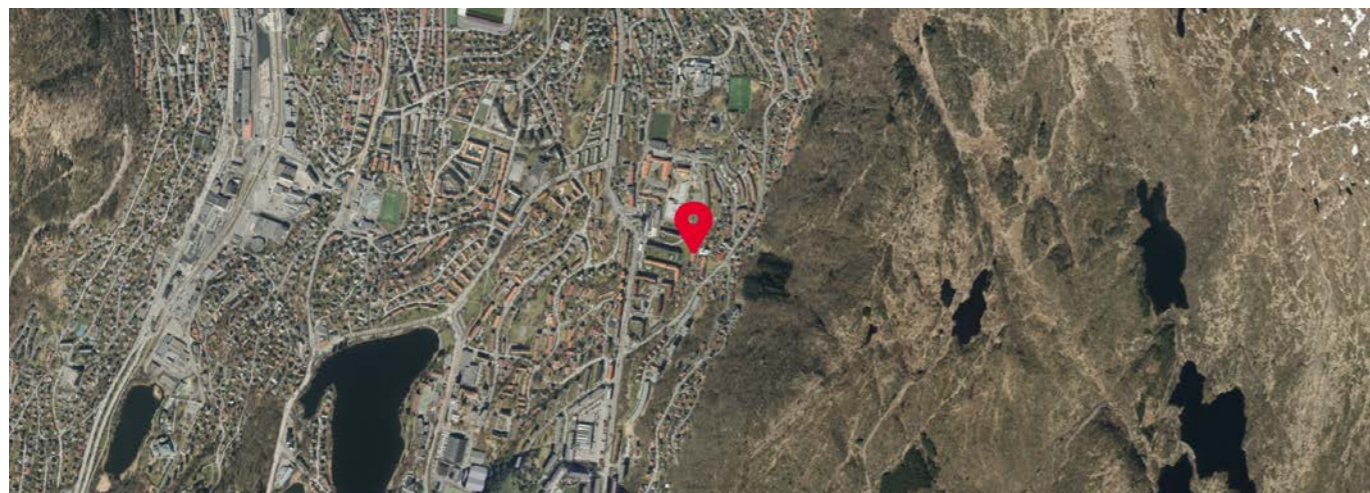


Familiesammensetning



Sivilstand

	Landåstorget/Strimmelen	Bergen	Norge
Gift	20%	33%	
Ikke gift	65%	54%	
Separert	10%	9%	
Enke/Enkemann	5%	4%	



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

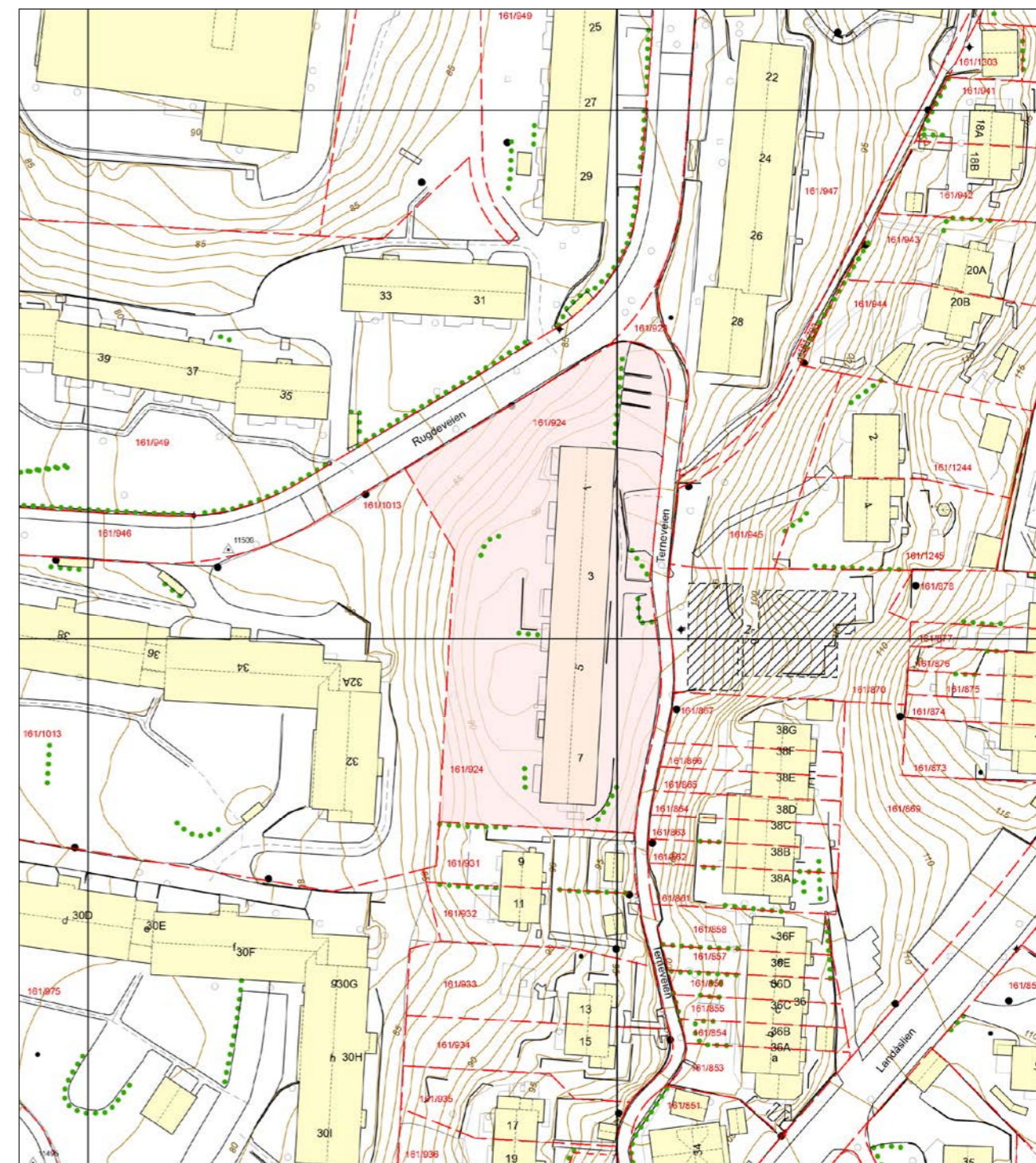


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 31.01.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 161/924/0/0
Adresse: Terneveien 1, 5097 BERGEN m.fl.



- | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker | --- Registrert tiltak anlegg | ⊙ Allé | • Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ⋯ Hekk | ⚡ Skap |
| ■ Bygning | --- Gangveg og sti | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | --- Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | ⚓ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | ⊙ Innmålt Tre | ○ Ledning kum | |



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Terneveien 5
5097 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Victoria Nordgård Giske

Telefon: 454 65 830
E-post: victoria.giske@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre