

aktiv.

Breimyra 72, 5134 FLAKTVEIT

**Fin 4-roms leilighet med gode solforhold**



Eiendomsmegler MNEF | Partner | Salgssjef

## Fabian Haukedal

**Mobil** 906 35 728

**E-post** fabian.haukedal@aktiv.no

### Aktiv Bergen Vest

Hallheimslien 12, 5184 OLSVIK. TLF. 55 59 05 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 690 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 391 656,-  
**Omkostn.:** Kr 1 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 082 896,-  
**Felleskostn.:** Kr 7 264,-  
**Selger:** Sunniva Torpe  
Johan Grunna Lilja

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1982  
**BRA-i/BRA Total** 88/117 kvm  
**Tomtstr.:** 43224 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 206, bnr. 317  
**Andelsnr.:** 162  
**Oppdragsnr.:** 1505240378

# Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fabian Haukedal har gleden av å presentere Breimyra 72! Dette er en fin 4-roms leilighet med barnevennlig beliggenhet på Flaktveit. Det medfølger fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje.

Kort fortalt:

3 soverom

2 bad

Innglasset balkong på ca. 14 m<sup>2</sup>

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg

TV/internett inkl. i felleskost.

Området:

Gangavstand til skoler, barnehager, idrettsanlegg, bussholdeplass

Et par minutters kjøring til IKEA, Gullgruven, Horisont og Åsane Senter



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 22 |
| Egenerklæring .....     | 38 |
| Nabolagsprofil .....    | 43 |
| Budskjema .....         | 97 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 88 m<sup>2</sup>

BRA - e: 15 m<sup>2</sup>

BRA - b: 14 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 117 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 11 m<sup>2</sup> Ekstern bod (10,8m<sup>2</sup>)

#### 4. etasje

BRA-i: 88 m<sup>2</sup> Gang (9,1m<sup>2</sup>), bad (2,6m<sup>2</sup>), bad (4,3m<sup>2</sup>), vaskerom (6,5m<sup>2</sup>), soverom (6,2m<sup>2</sup>), soverom (9m<sup>2</sup>), soverom (12,1m<sup>2</sup>), stue(18,3m<sup>2</sup>), kjøkken(15,6m<sup>2</sup>)

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Ekstern bod (3,6m<sup>2</sup>)

BRA-b: 14 m<sup>2</sup> Innglasset balkong (13,8 m<sup>2</sup>)

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

43224 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

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

### Beliggenhet

Breimyra 72 har en flott beliggenhet i et hyggelig og barnevennlig nabolag på Flaktveit. Her er det kort vei til det meste man måtte trenge i hverdagen.

Fra leiligheten går det gangvei til barneskole, ungdomsskole, flere barnehager, idrettsanlegg, bussholdeplass, butikk m.m. Perfekt utgangspunkt for barnefamilien.

Fra leiligheten er det par minutters gange til Breimyra bussholdeplass med busslinje 4 som har hyppige avganger, samt ekspresstilbud i rushtiden. Fra Flaktveit er det korte



5-6 minutter med bil til IKEA, Gullgruven, Horisont kjøpesenter og Åsane Storsenter. Dagligvarehandelen kan man ta hos Bunnpris Ulvedalen, Kiwi Nyborg eller Coop Extra.

For den aktive er det en rekke turmuligheter i nærområdet. Her kan Liavannet, Storsåta og Vikinghytten trekkes frem som fine og varierte alternativer. På Flaktveit finner du et rikt tilbud av fritidsaktiviteter. Det kan trekkes frem fotball, håndball, volleyball, diverse kampsport, og frisbeegolf, for å nevne noen.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Leiligheten ligger i et område med tilsvarende bebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Mats Hansen

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i betong- og trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med fasaderplater og partier med trekledning.

Vinduer med isolerglass i pvckarmer.

Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med takpapp eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

### **Innhold**

Aktiv Eiendomsmedling v/ Fabian Haukedal har gleden av å presentere Breimyra 72! Dette er en fin 4-roms leilighet med barnevennlig beliggenhet på Flaktveit. Det medfølger fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder gang, to bad, 3 soverom, stue og kjøkken.

I stuen er det plass til sofagruppe med tilhørende møblement. Fra stue er utgang til en stor, innglasset balkong på ca. 14 m<sup>2</sup>. Her kan man nyte fin utsikt året rundt.

Kjøkkenet har godt med både skap- og benkeplass og inneholder innredning med slette fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskkum og ventilator. Av integrerte hvitevarer finner man induksjonsplatetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Det er opplegg for

oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Det er plass til en hyggelig spisegruppe ved kjøkkenet.

Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse og kan enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møblement som nattbord og kommode. De to andre soverommene passer fint til barnerom, gjesterom eller hjemmekontor om man har behov for det.

Det er to fullverdige bad i leiligheten. Det minste badet inneholder toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med profilerte fronter og dusjgarnityr. Servant og speil ble byttet i 2021.

Det største badet inneholder toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter og badekar.

Leiligheten har også et separat og praktisk vaskerom. Vaskerommet inneholder opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder.

I leilighetens gang er det god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko. For ytterligere oppbevaring disponerer leiligheten to eksterne boder på hhv. 10,8 m<sup>2</sup> og 3,6 m<sup>2</sup>.

Oppgraderinger utført:

- Montert ny varmtvannsbereder i 2021.
- Montert nye lamper i 2021.
- Lagt nytt gulv på ett av soverommene i 2021.
- Malt gulvet på vaskerommet i 2021.
- Montert ny servant og speil på det minste badet i 2021.
- Montert nye panelovner i 2024.

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding!

### **Standard**

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Bad (4,3 m<sup>2</sup>) - Overflate vegger og himling: Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Bad (4,3m<sup>2</sup>) - Overflate gulv: Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Det ble registrert bom i flere av flisene. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Enkelte overganger mellom gulvflisene er ujevne. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Bad (4,3m<sup>2</sup>) - Membran, tettesjiktet og sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

Kjøkken: I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget.

Andre rom: Etasjeskille: Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova. Etasjeskille/gulvene kommenteres likevel grunnet avvik. Det er registrert skjevheter/ujevnheter i etasjeskille/gulvene, tiltak må iverksettes for å utbedre avvikene.

WC og innvendige vann- og avløpsrør: Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut.

Forhold som har fått TG3:

Bad (2,6m<sup>2</sup>) og vaskerom - Overflate vegger og himling: Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

Bad (2,6m<sup>2</sup>) og vaskerom - Overflate gulv: Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Våtrommene bør oppgraderes

innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter på vaskerommet. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

Bad (2,6m<sup>2</sup>) og vaskerom - Membran, tettesjiktet og sluk: Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kabel-TV og bredbånd fra Telenor er inkl. i felleskostnader.

### **Parkering**

Det medfølger egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

### **Polisenummer**

SP0000941690

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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 ett av badene, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Borettslaget/Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 690 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnad.

### **Formuesverdi primær**

Kr 834 909

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 172 655

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet av grunnpakke TV/bredbånd.

**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**

Kabel-TV/bredbånd, kommunale avgifter/eiendomsskatt, renter/avdrag fellesgjeld, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 7 264

**Andel Fellesgjeld**

Kr 391 656

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

15.10.2024

**Andel fellesformue**

Kr 12 218

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Langerinden Borettslag

**Organisasjonsnummer**

954081133

**Andelsnummer**

**Om borettslaget**

Langerinden Borettslag består av 184 leiligheter i 9 terrasserte blokker, blokkene er på 3 og 4 etasjer. Felleslokale.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13546000-4, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.10.2024: 4.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 41

Saldo per 15.10.2024: 7 056 332

Andel av saldo: 39 442

Første termin: 31.03.2008 Første avdrag: 31.12.2012 ( siste termin 31.12.2034)

Lånenummer: 13546000 4 , Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.10.2024: 4.68% pa.

Antall terminer til innfrielse: 41

Saldo per 15.10.2024: 4 992 582

Andel av saldo: 27 907

Første termin: 31.03.2008 Første avdrag: 31.12.2012 ( siste termin 31.12.2034)

Lånenummer: 95217460728, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.10.2024: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 135

Saldo per 15.10.2024: 60 321 294

Andel av saldo: 324 308

Første termin/første avdrag: 30.03.2021 ( siste termin 30.06.2058 )

Altanlån fordelt likt etter vedtak på gen.fors. 2017.

**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 md.

**Forkjøpsrett**

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

**Regnskap/budsjett**

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Garasjeporter og garasjedekke er kontrollert

- Kontroll av tak
- Kontroll og oppdatering av brannvern
- Sjekk av avløpsrør ved behov. Forebyggende arbeid lekkasje.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Oppfølging av våtromskontroll gjennomført våren 2024
- Forebyggende arbeid for rør og garasjeanlegg

Styreleder opplyser at dette er pågående saker som diskuteres i forhold til lagets økonomi og at styret er i dialog med bank vedrørende lån. Styreleder opplyser om at det er mulig at andelens felleskostnad vil bli påvirket av et nytt lån. Det er pt. ikke estimert en sum for prosjektene eller for en eventuell økning av felleskostnad/fellesgjeld.

Det er planlagt styremøte og budsjettmøte i månedsskiftet oktober/november.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Det er ikke tillatt med dyrehold uten at styret i boligselskapet har gitt sitt samtykke. 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](http://www.vestbo.no)

# Forretningsfører

## Forretningsfører

Vestbo Bbl

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 206, bruksnummer 317 i Bergen kommune. Andelsnr. 162 i Langerinden Borettslag med orgnr. 954081133

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets grunnboksblad er det tinglyst borettslagets fellesgjeld og heftelser/servitutter.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 22.03.1984.

Bygningens art: Bolighus/garasje

Arbeidets art: Nybygg

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.03.1984.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vei via offentlig vei.

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

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse iht. reguleringsplan på grunn.

PlanID: 5285200

Plannavn: ÅSANE. FLAKTVEIT FELT IX, BLOKKBEBYGGELSE

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt: 11.09.1981

Dekningsgrad: 89,8 %

Andre reguleringsplaner på grunnen:

5285300 - ÅSANE. FLAKTVEIT FELT IX, REKKEHUSBEBYGGELSE - Endelig vedtatt arealplan - 11.03.1982 - 9,5 %

6000100 - ÅSANE. GNR 205, HJORTLAND, VESENTLIG REGULERINGSENDRING - Endelig vedtatt arealplan - 22.09.1997 - 0,6 %

5280000 - ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VIII OG IX - Endelig vedtatt arealplan - 11.09.1981 - < 0,1 % (19431,5 m<sup>2</sup>)

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 5280102

Plannavn: ÅSANE. GNR 206 BNR 3, FLAKTVEIT FELT VIII/IX, OMREGULERING AV FORRETNINGSTOMT TIL BARNEHJEMSTOMT

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 5285000

Plannavn: ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEITLIEN FELT VIII

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 5285100

Plannavn: ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VIII, FLAKTVEITHAUGEN

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 5830000

Plannavn: ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT VII

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 4300000

Plannavn: ÅSANE. FLAKTVEIT FELT X OG XI

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

PlanID: 6000000

Plannavn: ÅSANE. GNR 205 OG 206, HJORTLAND

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Konferer megler.

### **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**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**



Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **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**

Salgsoppdrag

2 690 000 (Prisantydning)

---

391 656 (Andel av fellesgjeld)

---

3 081 656 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 082 896 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 090 096 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 092 896 (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 1 240

#### **Betalingsbetingelser**

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 deknings salg 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 budgivning.

### **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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt vederlag kr 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 15 000 Grunnpakke
- 20 000 Markedspakke
- 8 000 Oppgjørshonorar
- 14 900 Tilrettelegging
- 2 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 3 700 Meglerbrev Vestbo
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

### **Oppdragsansvarlig**

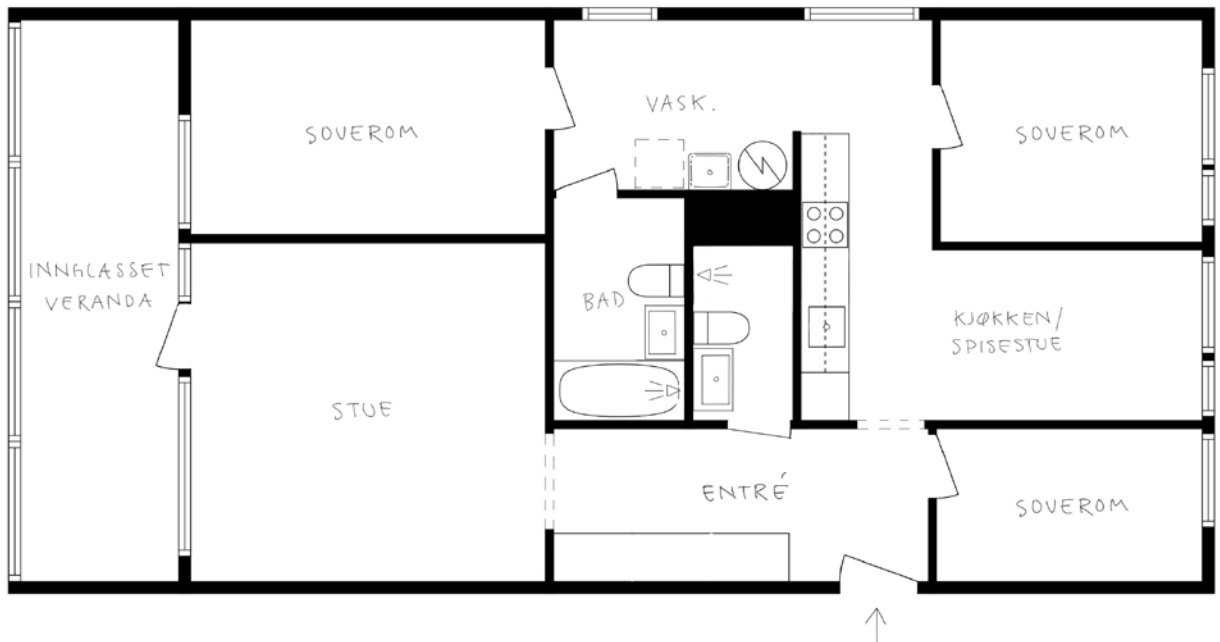
Fabian Haukedal  
Eiendomsmegler MNEF | Partner | Salgssjef  
fabian.haukedal@aktiv.no  
Tlf: 906 35 728

Aktiv Bergen Vest AS, Hallheimslie 12  
5184 OLSVIK  
Tlf: 555 90 500

### **Salgsoppgavedato**

24.10.2024





**BARK**  
— FOTO —

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



# Vedlegg

Leilighet  
Breimyra 72  
5134 Flaktveit



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 4 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 6 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 3 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 16/10/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste side(n) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

### AVGRENSNING:

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

### NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

### KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

### PIPER OG ILDSTEDER:

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

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|              |  |
|--------------|--|
| <b>TG 0</b>  | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>   |
| <b>TG 1</b>  | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>  |
| <b>TG 2</b>  | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul> |
| <b>TG 3</b>  | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>                         |
| <b>TG iu</b> | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>   |

## EIENDOMSDATA:

|                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:206, Bnr: 317                    |
| Hjemmelshaver:  | Johan Grunnan Lilja og Sunniva Torpe |
| Seksjonsnummer: | -                                    |
| Festenummer:    | -                                    |
| Andelsnummer:   | 162                                  |
| Byggeår:        | 1982                                 |
| Tomt:           | 43 224 m <sup>2</sup>                |
| Kommune:        | Bergen                               |

## BEFARINGEN:

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Oppdragsgiver:      | Johan Grunnan Lilja og Sunniva Torpe |
| Befaringsdato:      | 15.10.2024                           |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2                     |
| Vann:               | Offentlig                            |
| Avløp:              | Offentlig                            |
| Adkomst:            | Offentlig                            |

## OM TOMTEN:

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

**OM BYGGEMETODEN:**

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

**Grunnmur og drenering:**

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

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

**Vegger:**

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

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

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

Forventet levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

**ANNET:**

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Hildegunn Røyrvik

Kontaktperson: Hildegunn Røyrvik

**Beliggenhet:**

Eiendommen ligger i et etablert området på Flaktveit. I nærområdet finner man blant annet Liavannet, næringsområdet på Liamyrene, lekeplasser, ballbane og barnehager, samt kort vei til skole. Kort avstand til treningsenter, Gullgruven, Horisont og Åsane senter med alle fasiliteter og servicetilbud. Kort vei til turstier, turterreng og fritidsmuligheter i området. Gode kollektiv muligheter fra bussterminalen ved Åsane senter.

**Nøkkelopplysninger:**

Organisasjonsnummer: 954 081 133

Navn/foretaksnavn: LANGERINDEN BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 27.11.1979

**Takstobjektet:**

4-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 13,8m<sup>2</sup>.

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i samme etasjes som leiligheten på 3,6m<sup>2</sup>.

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 10,8m<sup>2</sup>.

Oppvarming: Varmekabler på ett av badene, ellers elektrisk oppvarming. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra hjemmelshaver.

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

Gulv: Ett av badene har flislagt gulv, ett av badene og vaskerommet har gulvbelegg, resterende rom har laminatgulv.

Vegger: Ett av badene har fliser, resterende rom har malte flater og tapet.

Tak: Malte flater.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

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

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Flislagt bad ble pusset opp i 2008.
- Kjøkkeninnredningen er fra 2014.
- Montert ny varmtvannsbereder i 2021.
- Montert nye lamper i 2021.
- Lagt nytt gulv på ett av soverommene i 2021.
- Malt gulvet på vaskerommet i 2021.
- Montert ny servant og speil på det minste badet i 2021.
- Montert nye panelovner i 2024.

## FELLESKOSTNADER:

-



**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| 4. Etasje   | 88    | 4     | 14    | 0   | 88                   | 18                   |
| Kjellerbod  | 0     | 11    | 0     | 0   | 0                    | 11                   |
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING | 88    | 15    | 14    | 0   | 88                   | 29                   |
| SUM BRA     | 117   |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BRA     |       |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

Gang(9,1m<sup>2</sup>), bad(2,6m<sup>2</sup>), bad(4,3m<sup>2</sup>), vaskerom(6,5m<sup>2</sup>), soverom(6,2m<sup>2</sup>), soverom(9m<sup>2</sup>), soverom(12,1m<sup>2</sup>), stue(18,3m<sup>2</sup>), kjøkken(15,6m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

4. Etasje: Ekstern bod(3,6m<sup>2</sup>).

Kjeller: Ekstern bod(10,8m<sup>2</sup>).

**MERKNADER OM AREAL:**

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

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

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

## EIERSKIFTERAPPORT™

### **FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

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

---

### **ANDRE MERKNADER:**

---

### **TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

---

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Mats Hansen**

Tømrersvenn, bygmester og BMTF sertifisert takstmann

16/10/2024



Mats Hansen

**1. Våtrom****1.1 Bad(2,6m<sup>2</sup>) og vaskerom****TG 3** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet malte flater på veggene og malte flater i himlingen på det minste badet og vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

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

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

**Merknader:****TG 3** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet gulvbelegg på det minste badet og vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter på vaskerommet. Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

**Merknader:****TG 3** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Hulltaking:

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

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

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereider.

Merknad/vurdering av avvik:

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

**Merknader:**

**1.2 Bad(4,3m<sup>2</sup>)****TG 2** 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

**Merknader:****TG 2** 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Det ble registrert bom i flere av flisene. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Enkelte overganger mellom gulvflisene er ujevne.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

**Merknader:****TG 2** 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

### Hulltaking:

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

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, badekar.

### Merknad/vurdering av avvik:

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

### Merknader:

## 2. Kjøkken

### TG 2 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet kitchenboard, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

### Merknad/vurdering av avvik:

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

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget.

### Merknader:

## 3. Andre Rom

### TG 2 3.1 Andre rom

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

Merknad/vurdering av avvik:

Etasjeskille: Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova. Etasjeskille/gulvene kommenteres likevel grunnet avvik. Det er registrert skjelheter/ujevnheter i etasjeskille/gulvene, tiltak må iverksettes for å utbedre avvikene.

#### Merknader:

#### 4. Vinduer og ytterdører

##### TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i pvckarmer.

Vinduene er fra 2002.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2002.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

#### Merknader:

#### 5. Balkonger, verandaer og lignende

##### TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 13,8m<sup>2</sup>.

#### Merknader:

#### 6. VVS

##### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

## EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.  
Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.  
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:  
Vannforsyningsrør og sluk/avløpsrør er av eldre dato.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut.

### Merknader:

#### TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021  
Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 194 liter.

### Merknader:

#### TG 1 6.3 Ventilasjon

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

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

### Merknader:

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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



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

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

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

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

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

**Branntekniske forhold:**

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

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

**Merknad/vurdering av avvik:**

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

---

### **Merknader:**

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

## Tilleggsopplysninger:

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

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

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

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

### Takstmannens vurdering ved TG2:

#### 1.2.1 Bad(4,3m<sup>2</sup>) Overflate vegger og himling

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

#### 1.2.2 Bad(4,3m<sup>2</sup>) Overflate gulv

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

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad.

Det ble registrert bom i flere av flisene. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftflommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Enkelte overganger mellom gulvflisene er ujevne.

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

#### 1.2.3 Bad(4,3m<sup>2</sup>) Membran, tettesjiktet og sluk

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

#### 2.1 Kjøkken Kjøkken

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget.

#### 3.1 Andre rom

Etasjeskille: Etasjeskille er ikke en del av minstekravet for utarbeidelse av tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova. Etasjeskille/gulvene kommenteres likevel grunnet avvik. Det er registrert skjvhet/ujevnheter i etasjeskille/gulvene, tiltak må iverksettes for å utbedre avvikene.

#### 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut.

### Takstmannens vurdering ved TG3:

#### 1.1.1 Bad(2,6m<sup>2</sup>) og vaskerom Overflate vegger og himling

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

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

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

#### 1.1.2 Bad(2,6m<sup>2</sup>) og vaskerom Overflate gulv

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

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom. Våtrommene bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Minimumskravet for membranoppkant ved dørterskel er ikke oppfylt.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

#### 1.1.3 Bad(2,6m<sup>2</sup>) og vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

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

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Meglerfirma</b>  |                      |
| Aktiv EM Bergen Vest  |                      |
| <b>Oppdragsnr.</b>  |                      |
| 1505240378  |                      |
| <b>Selger 1 navn</b>  | <b>Selger 2 navn</b> |
| Johan Grunnan Lilja   | Sunniva Torpe        |
| <b>Gateadresse</b>  |                      |
| Breimyra 72   |                      |
| <b>Poststed</b>   | <b>Postnr</b>        |
| FLAKTVEIT   | 5134                 |
| 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 forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?      |                      |
| Forsikringselskap   |                      |
| Polise/avtalnr.   |                      |

Document reference: 1505240378

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 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
- 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
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 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, tømrerarbeid 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
- 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

**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
- 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

## 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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet 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 nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Johan Lilja    | eb4c87674f672aa0b0d528<br>48d95fa4483be00a0f | 24.10.2024<br>13:43:17 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Sunniva Torpe  | 8583d646a3aab1439a6647<br>90f72abec3bd376a1f | 24.10.2024<br>15:35:43 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1505240378

- 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>



# Nabolagsprofil

Breimyra 72 - Nabolaget Flaktveitleitet/Breimyra/Hjortland - vurdert av 166 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                   |        |         |
|-----------------------------------|--------|---------|
| Breimyra<br>Linje 4, 4E, 27       | 3 min  | 0.2 km  |
| Arna stasjon<br>Linje F4, L4, R40 | 16 min | 14 km   |
| Bergen<br>Linje F4, L4, R40       | 18 min | 15.9 km |
| Bergen Flesland                   | 31 min |         |

## Skoler

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Flaktveit skole (1-7 kl.)<br>290 elever, 17 klasser      | 9 min  | 0.7 km |
| Li skole (1-7 kl.)<br>264 elever, 15 klasser             | 15 min | 1.2 km |
| Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.)<br>431 elever, 32 klasser | 4 min  | 2.6 km |
| Breimyra skole (8-10 kl.)<br>196 elever, 16 klasser      | 5 min  | 0.4 km |
| Åsane videregående skole<br>1100 elever                  | 8 min  | 4.4 km |
| Tertnes videregående skole<br>370 elever                 | 9 min  | 5.9 km |

«Barnevennlig og hyggelige naboer, samt gangvei uten krysning av bilvei helt til skole, idrettsanlegg m.m»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

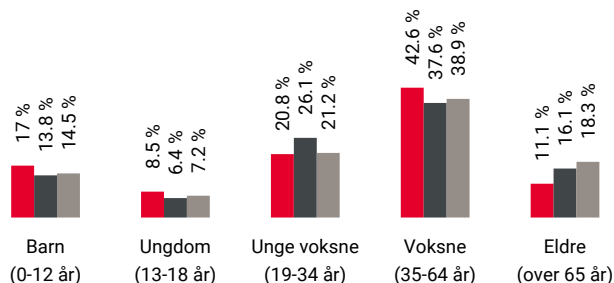
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



| Område                       | Personer  | Husholdninger |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Flaktveitleitet/Breimyra/... | 2 225     | 929           |
| Bergen                       | 265 933   | 136 695       |
| Norge                        | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Langerinden barnehage (0-5 år)<br>57 barn            | 2 min  | 0.2 km |
| Flaktveit barnehage (1-5 år)<br>53 barn              | 9 min  | 0.7 km |
| Åsane Gårds- og friluftsbarnhage (0-5...)<br>91 barn | 18 min | 1.3 km |

## Dagligvare

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Bunnpris Ulvedalen<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 11 min | 0.8 km |
| Kiwi Nyborg   | 22 min |        |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



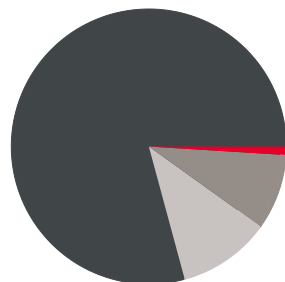
### Støynivået

Lite støynivå 88/100

## Sport

- |  |  |        |        |
|--|--|--------|--------|
|  | Breimyra delanlegg friidrett<br>Fotball, friidrett, sandvolleyball | 5 min  | 0.3 km |
|  | Flaktveit idrettspark<br>Aktivitetshall, fotball, trampoline       | 5 min  | 0.4 km |
|  | Pro Padel Åsane  | 24 min |        |
|  | SKY Fitness Åsane  | 24 min |        |

## Boligmasse



- 1% enebolig
- 80% rekkehus
- 9% blokk
- 11% annet

«Barnevennlig. Lite bråk, hyggelige naboer og koselige gatetun.»

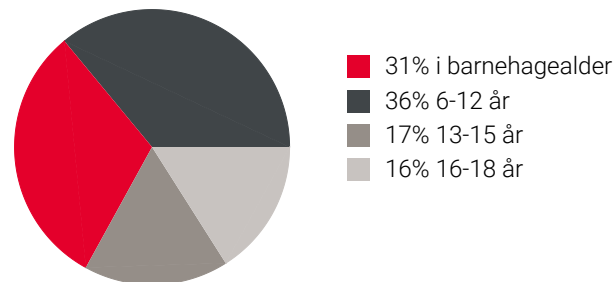
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- |  |                        |       |
|--|------------------------|-------|
|  | Gullgruven             | 6 min |
|  | Vitusapotek Gullgruven | 6 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%


- Flaktveitleitet/Breimyra/Hjortland
- Bergen
- Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 30% | 33%   |
| Ikke gift     | 59% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningssetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 206/317/0/0  
Utlistet 14. oktober 2024

### Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

#### Forklaring plantype

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

#### Forklaring planstatus

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

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

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

### Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

| Teigid    | Type         | Snr | Hovedteig | Beregnet areal          | Arealkvalitet | Arealmerknad | Inngår i rapporten |
|-----------|--------------|-----|-----------|-------------------------|---------------|--------------|--------------------|
| 261792502 | Grunneiendom | 0   | Ja        | 21 626,6 m <sup>2</sup> | Sikker        | -            | Ja                 |

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

### Reguleringsplaner på grunnen

| PlanID | Plantype | Plannavn | Status | Ikrafttrådt | Saksnr | Dekningsgrad |
|--------|----------|----------|--------|-------------|--------|--------------|
|--------|----------|----------|--------|-------------|--------|--------------|

| PlanID                  | Plantype | Plannavn  | Status                        | Ikrafttrådt | Saknr                     | Dekningsgrad                         |
|-------------------------|----------|---|-------------------------------|-------------|---------------------------|--------------------------------------|
| <a href="#">5285200</a> | 31       | ÅSANE. FLAKTVEIT FELT IX, BLOKKBEBYGGELSE               | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 11.09.1981  |                           | 89,8 %                               |
| <a href="#">5285300</a> | 31       | ÅSANE. FLAKTVEIT FELT IX, REKKEHUSBEBYGGELSE            | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 11.03.1982  |                           | 9,5 %                                |
| <a href="#">6000100</a> | 30       | ÅSANE. GNR 205, HJORTLAND, VESENTLIG REGULERINGSENDRING | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 22.09.1997  | <a href="#">190330140</a> | 0,6 %                                |
| <a href="#">5280000</a> | 30       | ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VIII OG IX                        | 3 - Endelig vedtatt arealplan | 11.09.1981  |                           | < 0,1 %<br>(19431,5 m <sup>2</sup> ) |

## Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

| PlanID                  | Reguleringsformål         | Dekningsgrad                  |
|-------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <a href="#">6000100</a> | 699 - Annet spesialområde | 0,6 %                         |
| <a href="#">6000100</a> | 319 - Annen veigrunn      | < 0,1 % (4,1 m <sup>2</sup> ) |

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

| PlanID                  | Plantype | Plannavn                         | Saknr     | Ikrafttrådt |
|-------------------------|----------|----------------------------------|-----------|-------------|
| <a href="#">6000102</a> | 31       | ÅSANE. DEL AV GNR 205, VASSDALEN | 200113368 | 16.04.2002  |

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

## Kommuneplan

| PlanID                   | Plannavn                     | Ikrafttrådt | Dekningsgrad |
|--------------------------|------------------------------|-------------|--------------|
| <a href="#">65270000</a> | KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 | 19.06.2019  | 100,0 %      |

## Arealformål i kommuneplanen

| PlanID                   | Arealstatus   | Arealformål                 | Beskrivelse          | Områdenavn | Dekningsgrad                  |
|--------------------------|---------------|-----------------------------|----------------------|------------|-------------------------------|
| <a href="#">65270000</a> | 1 - Nåværende | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Øvrig byggesone      | ØB         | 73,5 %                        |
| <a href="#">65270000</a> | 2 - Framtidig | 1001 - Bebyggelse og anlegg | Ytre fortettingssone | Y          | 26,5 %                        |
| <a href="#">65270000</a> | 1 - Nåværende | 3001 - Grønnstruktur        | Grønnstruktur        | G          | < 0,1 % (3,6 m <sup>2</sup> ) |

## Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

## Planer i nærheten av eiendommen

| PlanID                  | Plantype | Plannavn   | Planstatus | Saknr                     |
|-------------------------|----------|--|------------|---------------------------|
| <a href="#">5280102</a> | 31       | ÅSANE. GNR 206 BNR 3, FLAKTVEIT FELT VIII/IX, OMREGULERING AV FORRETNINGSTOMT TIL BARNEHJEMSTOMT | 3          | <a href="#">190710052</a> |
| <a href="#">5285000</a> | 31       | ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEITLIEN FELT VIII  | 3          | -                         |
| <a href="#">5285100</a> | 32       | ÅSANE. FLAKTVEIT FELT VIII, FLAKTVEITHAUGEN  | 3          | -                         |
| <a href="#">5830000</a> | 30       | ÅSANE. GNR 206, FLAKTVEIT FELT VII   | 3          | -                         |
| <a href="#">4300000</a> | 30       | ÅSANE. FLAKTVEIT FELT X OG XI  | 3          | -                         |
| <a href="#">6000000</a> | 30       | ÅSANE. GNR 205 OG 206, HJORTLAND   | 3          | <a href="#">190001753</a> |

Skrevet ut 14. oktober 2024



## Planinformasjon

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

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

### Plannivåene

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

### **Kommuneplan**

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

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

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

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

### **Kommunedelplan**

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

### **Reguleringsplan**

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN  
KOMMUNE

## Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/317/0/0  
Dato: 14.10.2024 Adresse: Breimyra 72 m.fl.

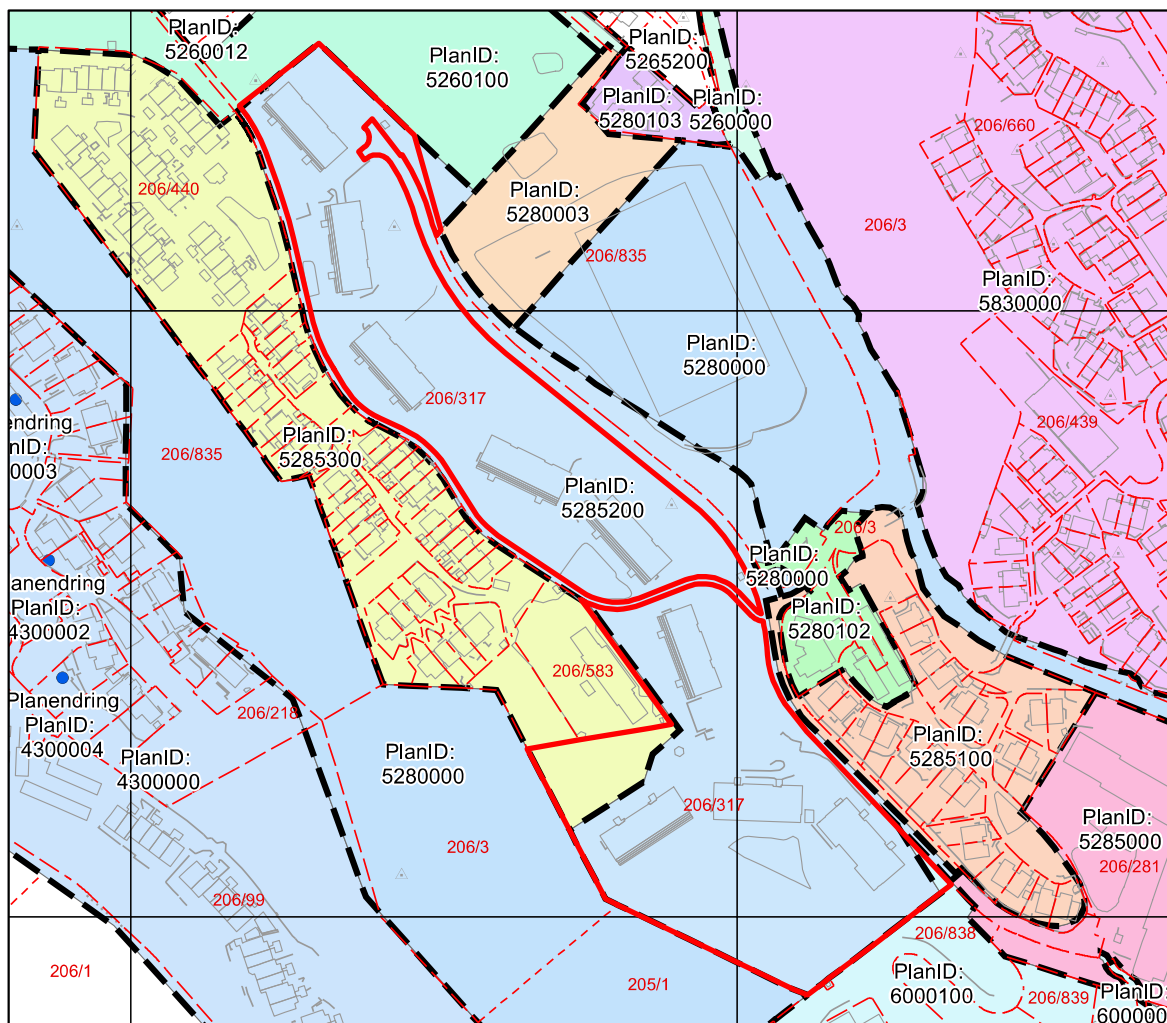


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:  
5260100, 5280000, 5280003, 5285200, 5285300, 6000100

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

Eiendomsmarkering





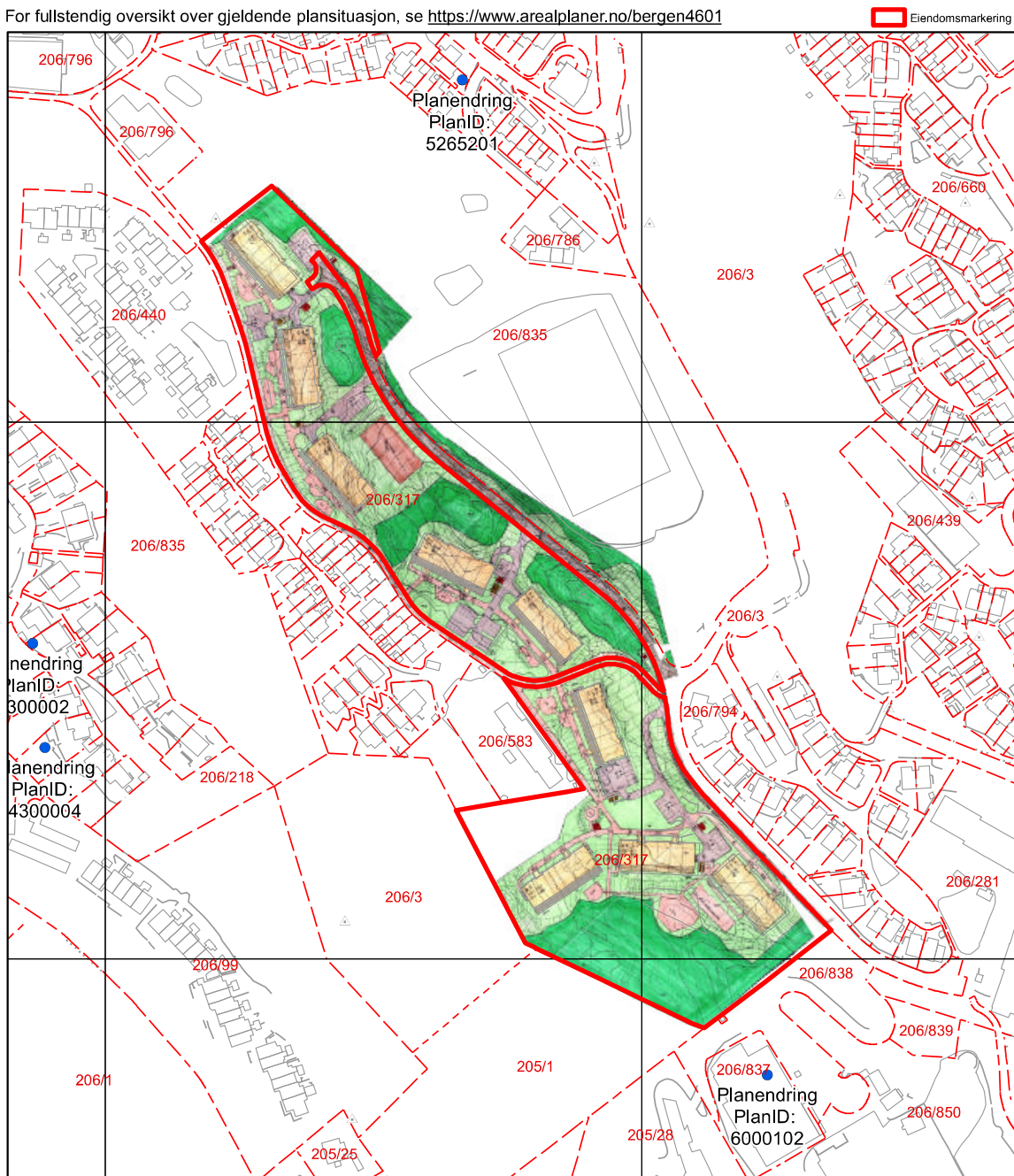
BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5285200  
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/317/0/0  
Dato: 14.10.2024 Adresse: Breimyra 72 m.fl.



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





## FORKLÅRINGER

|   |                          |
|---|--------------------------|
|    | BLOKKER                  |
|    | REKKEHUS                 |
|    | BOSS - STALLER           |
|    | VILLA-TRAFØ, OFF. ANL.   |
|    | OFF. KJØREVEI            |
|    | OFF. GANGVEI, FORTAU     |
|    | FELLES KJØREVEI          |
|    | GANGVEI, TORG, Plass     |
|    | PARKERING                |
|    | LEKEPLASS                |
|    | BALLPlass                |
|   | AREALER SOM IKKE BERØRES |
|  | BEARBEIDETE AREALER      |

|   |  |
|---|--|
|  | FELT BEGRENSNING                             |
|  | GRENSE MOT FRILUFTSAREAL                     |
|  | GRENSE MOT IKKE BERØRT/<br>BEHANDLET TERRENG |
|  | PLAN BEGRENSNING                             |





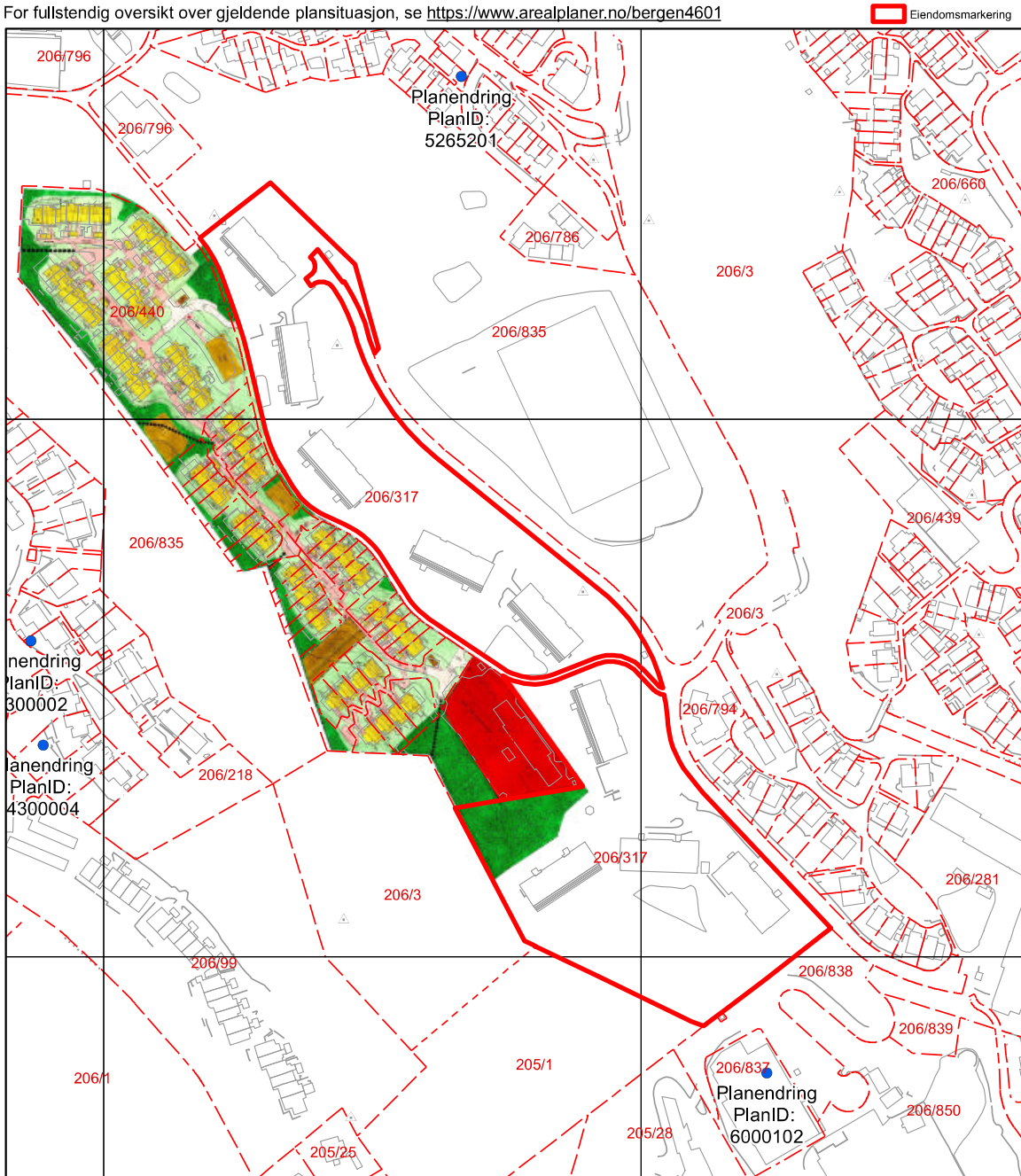
BERGEN  
KOMMUNE

# Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5285300  
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten  
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/317/0/0  
Dato: 14.10.2024 Adresse: Breimyra 72 m.fl.







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



## FORKLARINGER

|   |                          |
|---|--------------------------|
|    | BLOKKER                  |
|    | REKKEHUS                 |
|    | BOSS - STALLER           |
|    | VILLA-TRAFØ, OFF. ANL.   |
|    | OFF. KJØREVEI            |
|    | OFF. GANGVEI, FORTAU     |
|    | FELLES KJØREVEI          |
|    | GANGVEI, TORG, PLOSS     |
|    | PARKERING                |
|    | LEKEPLASS                |
|    | BALLPLASS                |
|    | AREALER SOM IKKE BERØRES |
|   | BEARBEIDDE AREALER       |
|  | GANGSTI.                 |

|   |  |
|---|--|
|  | FELT BEGRENSNING                             |
|  | GRENSE MOT FRILUFTSAREAL                     |
|  | GRENSE MOT IKKE BERØRT/<br>BEHANDLET TERRENG |
|  | PLAN BEGRENSNING                             |



*[Handwritten notes and scribbles, including a large 'C' and some illegible text.]*



# Reguleringsplan på grunnen



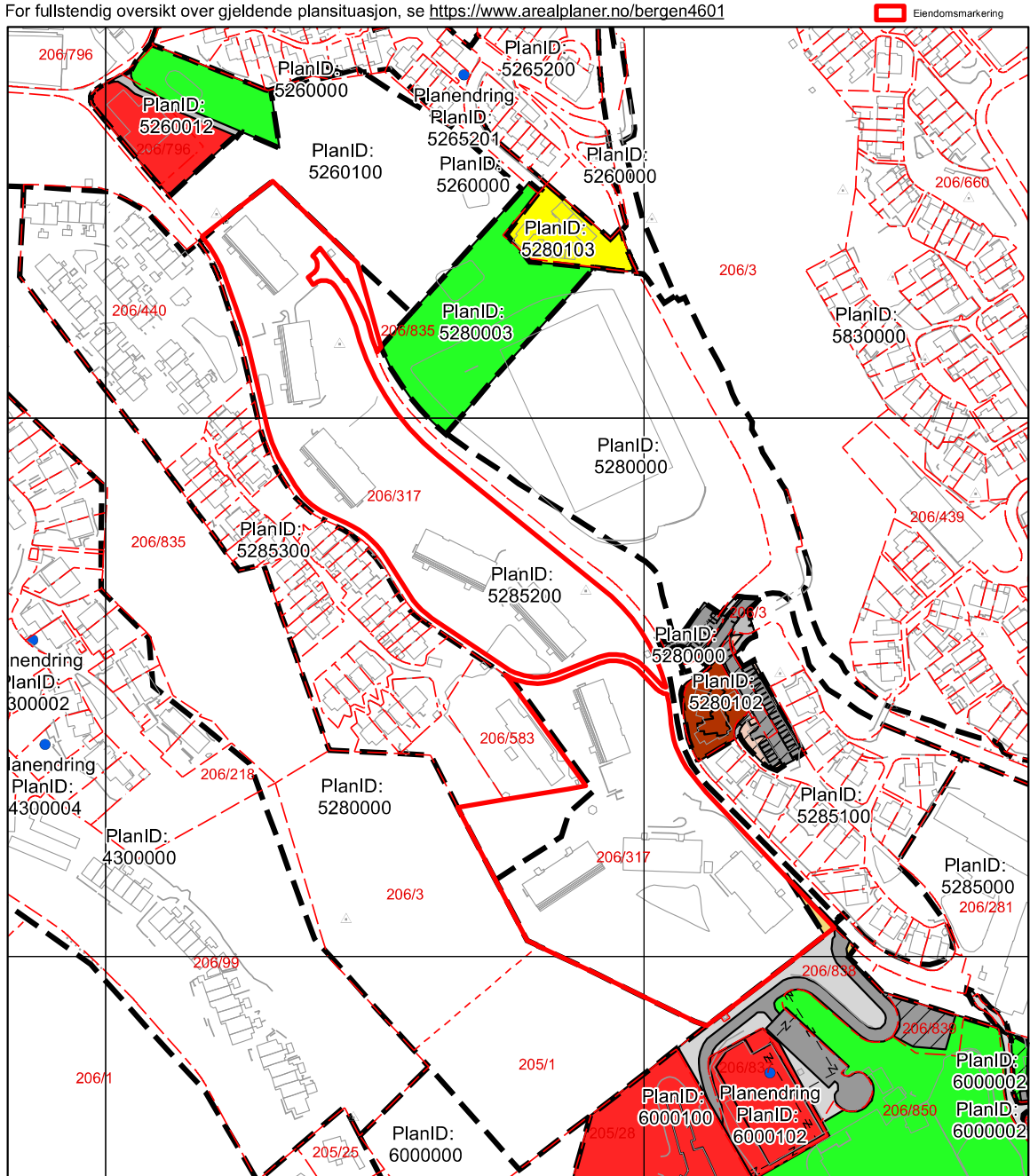
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3000  
Dato: 14.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 206/317/0/0  
Adresse: Breimyra 72 m.fl.

BERGEN  
KOMMUNE

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon  
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>



## Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

|                      |                                |  |  |
|----------------------|--------------------------------|--|--|
| ●                    | Planendring                    |  |  |
| <b>Juridisklinje</b> |                                | <b>Formålsgrense</b>                   |  |
|                      | 1203 - Regulert tomtegrense    |  | Reguleringsplan formålsgrense                                  |
|                      | 1204 - Eiendomsgrense oppheves | <b>Reguleringsformål §25 eldre PBL</b> |  |
|                      | 1213 - Planlagt bebyggelse     |  | Områder for boliger m/tilhørende anlegg                        |
|                      | 1225 - Regulert parkeringsfelt |  | Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune) |
|                      | 1226 - Regulert fotgjengerfelt |  | Område for særskilt angitt allmennyttig formål                 |
|                      | 1259 - Måle- og avstandslinje  |  | Kjørevei   |
| <b>Plangrense</b>    |                                |  | Annen veggrunn   |
|                      | Reguleringsplanomriss          |  | Gang- / sykkelveg  |
|                      |                                |  | Gangveg  |
|                      |                                |  | Parkeringsplass  |
|                      |                                |  | FRIOMRÅDER   |
|                      |                                |  | Anlegg for idrett og sport                                     |
|                      |                                |  | Annet spesialområde  |
|                      |                                |  | FELLESOMRÅDER  |
|                      |                                |  | Felles avkjørsel   |
|                      |                                |  | Felles gangareal   |
|                      |                                |  | Felles parkeringsplass   |
|                      |                                |  | Fellesareal for garasjer                                       |
|                      |                                |  | Felles grøntareal  |
|                      |                                |  | Annet fellesareal for flere eiendommer                         |






BERGEN  
KOMMUNE

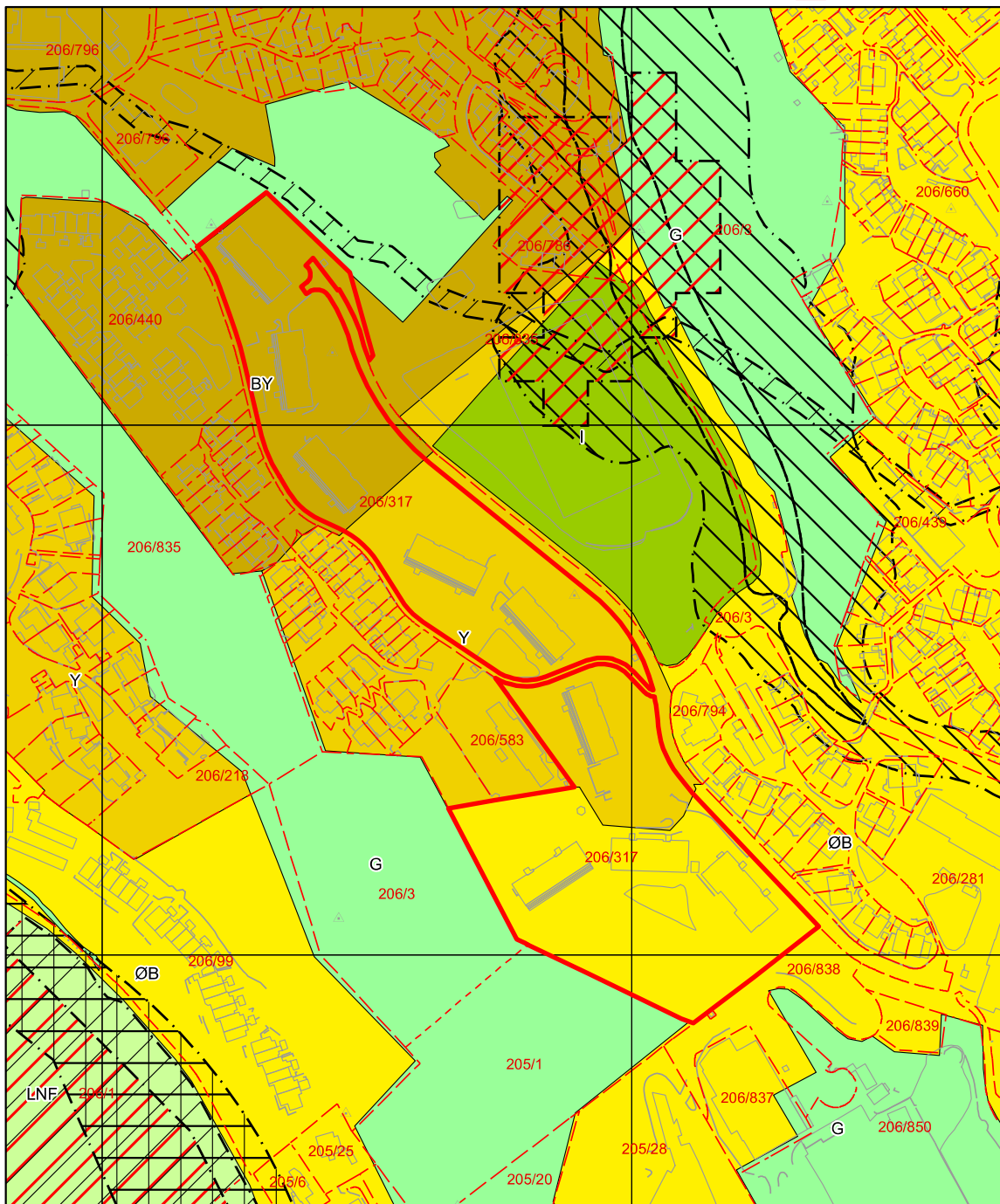
## Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling  
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000  
Målestokk: 1:3000 Gnr/Bnr/Fnr: 206/317/0/0  
Dato: 14.10.2024 Adresse: Breimyra 72 m.fl.













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

 Eiendomsmerking (2)

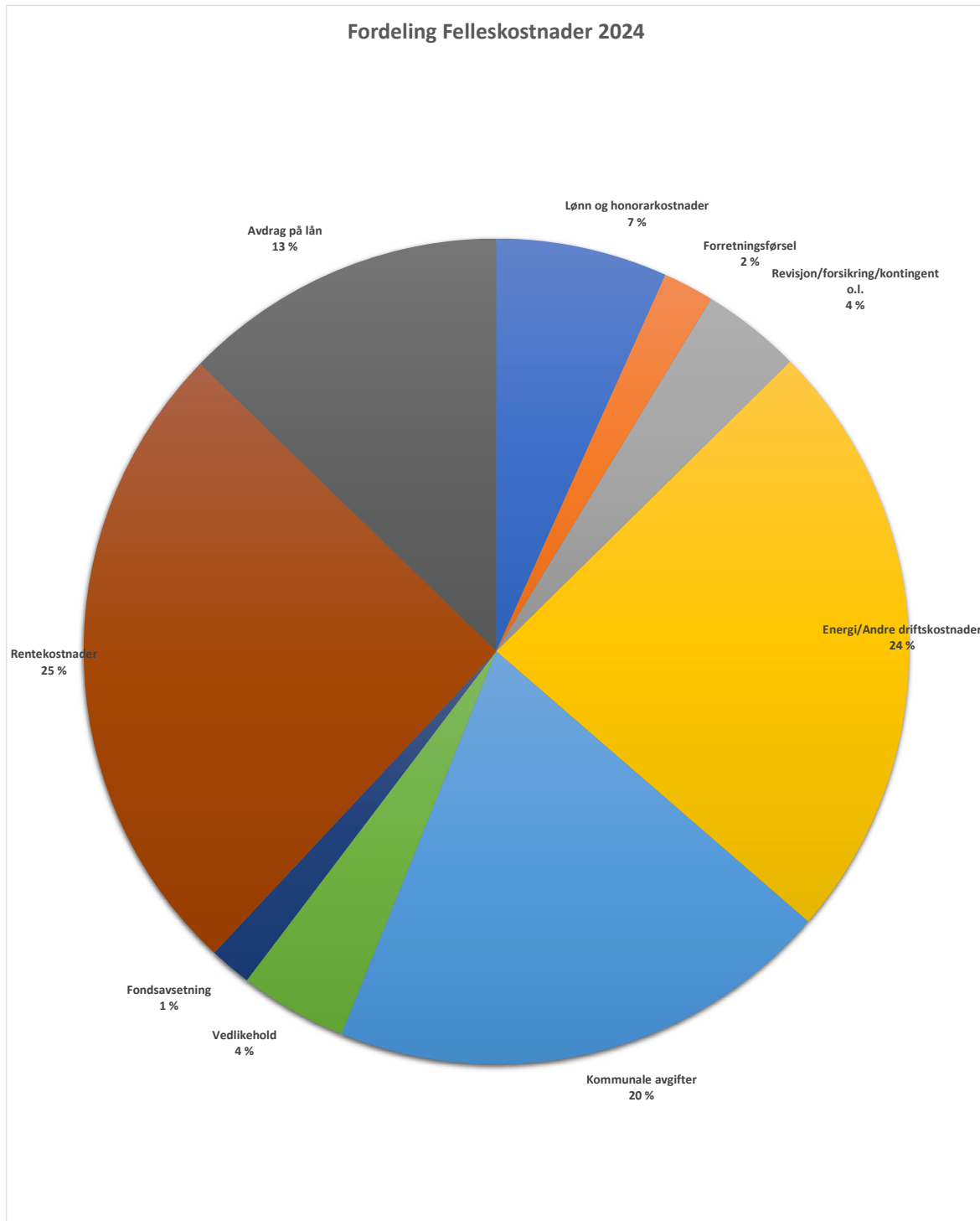


### Tegnforklaring for kommuneplan

|   |                          |  |
|---|--------------------------|--|
|  | Arealformålgrense        | <b>KPA2018 Arealformål</b>   |
|  | Angitthensyn friluftsliv |  Byfortettingssone    |
|  | Angitthensyn kulturmiljø |  Ytre fortettingssone |
|  | Båndleggingsone          |  Øvrig byggesone      |
|  | Faresone                 |  Idrettsanlegg        |
|  | Støysone gul             |  Grønnstruktur        |
|  | Støysone rød             |  LNF                  |

## 92 Langerinden Borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett





# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Langerinden Borettslag tirsdag 11.06.2024 kl. 19:00 - avholdt i Felleslokalet, Breimyra 70-72, etter skriftlig innkalling datert 29.05.2024.

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

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

**Vedtak:**

Fra andelseierne møtte: 36

Antall fremlagte fullmakter: 5

Hvilket utgjorde 41 stemmeberettigede til stede.

### 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden tas til godkjenning.

**Vedtak:**

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

### 1.3 Valg av møteleder

Som møteleder ble Inger-Lise Oen Hellesund Sæle fra Vestbo foreslått.

**Vedtak:**

Som møteleder ble Inger-Lise Oen Hellesund Sæle valgt.

### 1.4 Valg av referent

Som referent ble møteleder foreslått.

**Vedtak:**

Som referent ble Inger-Lise Oen Hellesund Sæle valgt.

### 1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

**Vedtak:**

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Gro Bernstrøm valgt.

### 1.6 Valg av tellekorps

Det velges et tellekorps blant de fremmøtte.

**Vedtak:**

Som tellekorps ble Linda Haveland og Britt Solvang valgt.

## 2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 er vedlagt innkallingen og ble gjennomgått i møtet. Det ble gitt anledning til å stille spørsmål.

### Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

### Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

Revisors beretning var en ren beretning.

Revisors beretning ble tatt til etterretning.

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styret foreslår at honoraret som vanlig indeksreguleres (KPI 3,9 % fra mars 23 til mars 24) og foreslår at honoraret økes fra kr. 367 400 til kr. 381 700.

### Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 381 700.- til fordeling blant styrets medlemmer.

## 5. Endring av vedtektene pkt. 8-1

### 5.1 Pkt. 8-1 (1) om styrets sammensetning

I dagens vedtekter pkt. 8-1 (1) fremkommer det at borettslaget skal ha et styre som består av styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Hittil har ett av styremedlemmene vært oppnevnt av Vestbo. Som følge av at Vestbo nå har besluttet å avslutte oppnevntordningen vil ikke lenger borettslaget ha styremedlem via Vestbo. Styret mener derfor det kan være hensiktsmessig å endre vedtektene og gjøre antall styremedlemmer litt mer fleksibelt, slik at generalforsamlingen kan ta stilling til fra år til år hvor mange medlemmer det skal være. Styret foreslår derfor at pkt. 8-1 (1) endres til **"Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 3-4 andre styremedlemmer med 1-2 varamedlemmer"**.

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

### Vedtak:

Etter skriftlig avstemming ble det avgitt 26 stemmer for og 14 stemmer mot, forslaget oppnådde dermed ikke tilstrekkelig flertall og endring av vedtektenes pkt. 8-1 (1) ble følgelig ikke vedtatt.

### 5.2 Pkt. 8-1 (3) om nestleder

I vedtektene pkt. 8-1 (3) fremkommer det at styret skal velge nestleder blant sine medlemmer. Styret opplever ikke at det er behov for å peke ut en nestleder blant medlemmene da styret bidrar på lik linje. Styret ønsker derfor å fremme forslag om at dette punktet tas bort fra vedtektene.

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

### Vedtak:

Etter skriftlig avstemming hvor det ble avgitt 33 stemmer for ble vedtektene pkt. 8-1 (3) endret fra "Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer" til "**Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg**".

## 6. Valg

### 6.1 Valg av styreleder

Nåværende styreleder Hildegunn Røyrvik er på valg. Hildegunn Røyrvik stiller til gjenvalg og er innstilt av styret gjenvalgt.

#### Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble Hildegunn Røyrvik valgt.

### 6.2 Valg av styremedlemmer

Nåværende styremedlem Øystein Grutle er på valg. I tillegg vil ikke lenger det være oppnevnt styremedlem fra Vestbo i borettslaget. Det må derfor velges 1-2 styremedlemmer, avhengig av utfallet av sak 5.1 om hvor mange styremedlemmer styret skal bestå av.

Styret har innstilt Daniel Engeberg Hjellevad valgt som styremedlem for to år. I tillegg ble følgende foreslått valgt som styremedlemmer:

Øystein Jonassen, Jeannett Enehaug, Gro Bernstrøm, Evelyn Brundtland og Sebastian Gonzalez.

Daniel Engeberg Hjellevad valgte da å trekke sitt kandidatur, og det ble deretter avholdt skriftlig avstemming.

#### Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

Øyvind Jonassen og Gro Bernstrøm.

### 6.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. Det skal velges 1-2 varamedlemmer avhengig av utfallet av sak 5.1.

Styret har innstilt Øystein Grutle valgt som varamedlem for 1 år. Fra generalforsamlingen ble det foreslått følgende kandidater:

Sebastian Gonzalez, Evelyn Brundtland og Jeanett Enehaug.

Øystein Grutle valgte etter det å trekke sitt kandidatur og det ble avholdt skriftlig avstemming.

#### Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt:

Sebastian Gonzalez og Evelyn Brundtland.

### 6.4 Styrets sammensetning etter valget

#### Vedtak:

Etter valget består styret av:

Hildegunn Røyrvik styreleder valgt for 2 år i 2024

Gro Bernstrøm styremedlem valgt for 2 år i 2024

Øyvind Jonassen styremedlem valgt for 2 år i 2024

Monica Blomberg styremedlem valgt for 2 år i 2023

Marit Michelle Jørstad Strånd styremedlem valgt for 2 år i 2023

Sebastian Gonzalez varamedlem valgt for 1 år i 2024

Evelyn Brundtland varamedlem valgt for 1 år i 2024

## **6.5 Valg av valgkomité**

Valgkomiteens medlemmer velges årlig.

### **Vedtak:**

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Randi Kjernlie, Britt Solvang, Therese Gonzalez og Sindre Helgheim.

## **7. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling**

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

### **Vedtak:**

Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:

Hildegunn Røyrvik og Monica Blomberg, med varadelegatene Øyvind Jonassen og Gro Bernstrøm.

## **8. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet**

### **8.1 Låsning av hoveddører - innmeldt sak fra Øystein Grutle**

Hoveddører skal være låst døgnet rundt.

Begrunnelse:

De fleste har/kan få tilgang på Unloc på mobil.

#### **Styrets innstilling:**

Styret anbefaler å endre til at dørene er låst døgnet rundt.

### **Vedtak:**

Forslaget om at hoveddørene skal være låst hele døgnet oppnådde ikke tilstrekkelig flertall og dagens praksis videreføres dermed.

### **8.2 Parkeringskort for gjester - innmeldt sak fra Sebastian Gonzalez**

I forbindelse med kommende generalforsamling ønsker jeg å fremlegge et forslag tilknyttet mulighetene rundt parkeringskort som er ment for gjester.

Eksempel;

1, alternativt 2 - parkeringskort pr boenhet som utelukkende er ment for bruk av gjester ved parkering.

Fordeler ved dette vil være å slippe potensielle, unødvendige bøter ved at app tid eller parkeringslapp går ut på tid. Samtidig slipper gjester å måtte betale for å dra på besøk til

vi som bor i borettslaget dersom de blir stående over tiden.

I samtale med bekjente er dette noe som er vell-fungerende i deres borettslag og tenker dette vil være en fornuftig idé å få inn.

Om dette har vært oppe før aner jeg ikke, men et forslag jeg ønsker skal fremmes på generalforsamlingen.

**Styrets innstilling:**

Styret anbefaler ikke å endre på dagens parkerings-løsning.

**Vedtak:**

Forslaget om å innføre parkeringskort oppnådde ikke tilstrekkelig flertall og dagens praksis videreføres dermed.

## Protokoll for Langerinden Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                                   |            |
|----------------|-----------------------------------|------------|
| Møteleder      | Inger-Lise Hellesund Sæle (sign.) | 12.06.2024 |
| Protokollvitne | Gro Elisabeth Bernstrøm (sign.)   | 12.06.2024 |

Innkalling til  
Generalforsamling  
Langerinden Borettslag



# Innkalling til ordinær generalforsamling for Langerinden Borettslag

Andelseierne i Langerinden Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 11.06.2024. kl. 19:00. Møtet vil bli holdt i Felleslokalet, Breimyra 70-72.

## Dagsorden

### 1 Konstituering

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

### 2 Årsberetning 2023

#### 3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

#### 4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

#### 5 Endring av vedtektene pkt. 8-1

- 5.1 Pkt. 8-1 (1) om styrets sammensetning
- 5.2 Pkt. 8-1 (3) om nestleder

### 6 Valg

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

### 7 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

### 8 Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

- 8.1 Låsing av hoveddører - innmeldt sak fra Øystein Grutle
- 8.2 Parkeringskort for gjester - innmeldt sak fra Sebastian Gonzalez

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



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

29.05.2024

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

## 2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 er vedlagt innkallingen.

**Forslag til vedtak:** Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## 3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

## 4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styret foreslår at honoraret som vanlig indeksreguleres (KPI 3,9 % fra mars 23 til mars 24) og foreslår at honoraret økes fra kr. 367 400 til kr. 381 700.

## 5. Endring av vedtektene pkt. 8-1

### 5.1 Pkt. 8-1 (1) om styrets sammensetning

I dagens vedtekter pkt. 8-1 (1) fremkommer det at borettslaget skal ha et styre som består av styreleder, 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Hittil har ett av styremedlemmene vært oppnevnt av Vestbo. Som følge av at Vestbo nå har besluttet å avslutte oppnevntordningen vil ikke lenger borettslaget ha styremedlem via Vestbo. Styret mener derfor det kan være hensiktsmessig å endre vedtektene og gjøre antall styremedlemmer litt mer fleksibelt, slik at generalforsamlingen kan ta stilling til fra år til år hvor mange medlemmer det skal være. Styret foreslår derfor at pkt. 8-1 (1) endres til "**Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 3-4 andre styremedlemmer med 1-2 varamedlemmer**".

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

**Forslag til vedtak:** Vedtektene pkt. 8-1-(1) endres fra "Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 4 andre styremedlemmer med 2 varamedlemmer" til "**Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 3-4 andre styremedlemmer med 1-2 varamedlemmer**".

### 5.2 Pkt. 8-1 (3) om nestleder

I vedtektene pkt. 8-1 (3) fremkommer det at styret skal velge nestleder blant sine medlemmer. Styret opplever ikke at det er behov for å peke ut en nestleder blant medlemmene da styret bidrar på lik linje. Styret ønsker derfor å fremme forslag om at dette punktet tas bort fra vedtektene.

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

**Forslag til vedtak:** Vedtektene pkt. 8-1 (3) endres fra "Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer" til "**Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg**".

## 6. Valg

### **6.1 Valg av styreleder**

Nåværende styreleder Hildegunn Røyrvik er på valgt. Hildegunn Røyrvik stiller til gjenvalg og er innstilt av styret gjenvalgt.

### **6.2 Valg av styremedlemmer**

Nåværende styremedlem Øystein Grutle er på valg. I tillegg vil ikke lenger det være oppnevnt styremedlem fra Vestbo i borettslaget. Det må derfor velges 1-2 styremedlemmer, avhengig av utfallet av sak 5.1 om hvor mange styremedlemmer styret skal bestå av.

Styret har innstilt Daniel Engeberg Hjellevad valgt som styremedlem for to år.

### **6.3 Valg av varamedlemmer**

Varamedlemmer velges årlig. Det skal velges 1-2 varamedlemmer avhengig av utfallet av sak 5.1.

Styret har innstilt Øystein Grutle valgt som varamedlem for 1 år.

### **6.5 Valg av valgkomité**

## **7. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling**

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

## **8. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet**

### **8.1 Låsing av hoveddører - innmeldt sak fra Øystein Grutle**

Hoveddører skal være låst døgnet rundt.

Begrunnelse:

De fleste har/kan få tilgang på Unloc på mobil.

#### **Styrets innstilling:**

Styret anbefaler å endre til at dørene er låst døgnet rundt.

### **8.2 Parkeringskort for gjester - innmeldt sak fra Sebastian Gonzalez**

I forbindelse med kommende generalforsamling ønsker jeg å fremlegge et forslag tilknyttet mulighetene rundt parkeringskort som er ment for gjester.

Eksempel;

1, alternativt 2 - parkeringskort pr boenhet som utelukkende er ment for bruk av gjester ved parkering.

Fordeler ved dette vil være å slippe potensielle, unødvendige bøter ved at app tid eller parkeringslapp går ut på tid. Samtidig slipper gjester å måtte betale for å dra på besøk til vi som bor i borettslaget dersom de blir stående over tiden.

I samtale med bekjente er dette noe som er vell-fungerende i deres borettslag og tenker dette vil være en fornuftig idé å få inn.

Om dette har vært oppe før aner jeg ikke, men et forslag jeg ønsker skal fremmes på generalforsamlingen.

**Styrets innstilling:**

Styret anbefaler ikke å endre på dagens parkerings-løsning.

# Årsberetning 2023 for Langerinden Borettslag

## Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse Breimyra 74, 5134 Flaktveit.

## Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 møter i 2023.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- \* Forsikringssaker
- \* Kostnadsberegning og budsjett oppfølging.
- \* Håndtere tilbakemelding beboere, og klagesaker.
- \* Oppdatert maskiner og verktøy for vaktmester, sikre god drift. Økonomisk besparing ved at vi trenger mindre innleid hjelp.
- \* Gått over ulike samarbeidsavtaler og abonnement.

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

- \* Drift
- \* Økonomi
- \* Vedlikeholdsplaner
- \* HMS
- \* Kurs

## Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- \* Garasjeporter og garasje dekke er kontrollert.
- \* Kontroll av tak
- \* Kontroll og oppdatering av brannvern
- \* Sjekk av avløpsrør ved behov. Forebyggende arbeid lekkasje.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- \* Oppfølging av våtroms kontroll gjennomført våren 2024.
- \* Forebyggende arbeid for rør og garasjeanlegg.

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

\* I god stand.

## Internkontroll

Styret har en egen HMS håndbok og utarbeider halvårlige HMS kalender. Vaktmester følger opp kontroll av lekeapparater, verneutstyr, brannvernutstyr, håndtering og oppbevaring av kjemikalier, brannfarlige materiale, håndtering av avfall, el-kontroller av fellesanlegg. I tillegg kontroll av rømningsveier. Det blir gjennomført medarbeidersamtale med vaktmester, og HMS gjennomgang.

Bruker Bevar HMS via Vestbo.

## Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.  
Borettslagets revisor er Ernst & Young  
Borettslagets forsikringselskap har vært If Skadeforsikring.  
Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen  
Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

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

Det er siste år registrert 2 skadesaker som i hovedsak skyldtes lekkasje.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

## Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling tirsdag 02.05.2023 bestått av:

Styreleder, Hildegunn Røyrvik  
Styresekretær fra Vestbo, Inger-Lise Oen Hellesund Sæle  
Styremedlem, Øystein Grutle  
Styremedlem, Marit Michelle Jørstad Strånd  
Styremedlem, Monica Blomberg

Styremedlem Morten Jacobsen

Varamedlem, Daniel Engeberg Hjellevad

### **Av styrets medlemmer er følgende på valg:**

Leder, Hildegunn Røyrvik. Tar gjenvalg.  
Styremedlem, Øystein Grutle. Tar gjenvalg, men som varamedlem.  
Varamedlem, Daniel Engeberg Hjellevad. Tar gjenvalg, men som styremedlem.

## Boligomsetning/bruksoverlating

Det er i løpet av 2023 omsatt 18 boliger i borettslaget.

### **Gjennomsnittspris for solgte leiligheter 2023 var:**

2-roms leilighet (4 stk): kr. 2.263.750,00.-  
4-roms leilighet (14 stk): kr. 2.537.500,00.-

Årsmeldingen er godkjent av styret.

|                                | Note | Regnskap 2023     | Regnskap 2022     | Budsjett 2023     | Budsjett 2024     |
|--------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>INNETEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader      |      | 9 989 183         | 9 812 366         | 9 815 776         | 10 622 352        |
| Andre inntekter                | 7    | 4 676 824         | 3 263 064         | 4 754 792         | 5 352 248         |
| <b>SUM INNETEKTER</b>          |      | <b>14 666 007</b> | <b>13 075 430</b> | <b>14 570 568</b> | <b>15 974 600</b> |
| <b>KOSTNADER:</b>              |      |                   |                   |                   |                   |
| Lønnskostnader                 | 8    | 504 918           | 559 883           | 531 400           | 528 640           |
| Styrehonorar                   | 8    | 367 400           | 367 400           | 367 400           | 367 400           |
| Arbeidsg.avg., personalkostn.  | 8    | 127 815           | 134 883           | 126 054           | 126 308           |
| Andre personalkostnader        | 8    | 39 764            | 36 060            | 17 600            | 50 200            |
| Avskrivninger                  | 2    | 25 700            | 11 200            | 11 200            | 11 200            |
| Forretningsfjrsel              |      | 307 278           | 297 228           | 307 275           | 319 361           |
| Kontingent BBL                 |      | 55 800            | 55 800            | 55 800            | 55 800            |
| Andre honorarer                |      | 28 201            | 21 657            | 30 000            | 73 250            |
| Revisjon                       |      | 11 250            | 10 750            | 11 250            | 11 750            |
| Forsikringspremier             |      | 457 581           | 414 060           | 455 000           | 481 000           |
| Energikostnader                |      | 1 097 470         | 1 161 023         | 1 150 000         | 1 050 000         |
| Kommunale avgifter             |      | 2 949 904         | 2 657 437         | 2 785 524         | 3 156 745         |
| Andre driftskostnader          | 9    | 2 644 161         | 2 274 832         | 2 752 712         | 2 734 507         |
| Vedlikehold                    | 10   | 550 310           | 966 680           | 797 500           | 661 000           |
| Miljøtiltak                    |      | 16 121            | 5 043             | 10 000            | 10 000            |
| <b>SUM KOSTNADER</b>           |      | <b>9 183 672</b>  | <b>8 973 936</b>  | <b>9 408 715</b>  | <b>9 637 161</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>          |      | <b>5 482 335</b>  | <b>4 101 494</b>  | <b>5 161 853</b>  | <b>6 337 439</b>  |
| <b>FINANSINNT OG KOSTNADER</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                |      | 27 929            | 9 451             | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                |      | 3 321 668         | 1 730 447         | 3 263 326         | 4 039 138         |
| <b>NETTO FINANSPOSTER</b>      |      | <b>-3 293 739</b> | <b>-1 720 997</b> | <b>-3 263 326</b> | <b>-4 039 138</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>          | 1, 4 | <b>2 188 596</b>  | <b>2 380 497</b>  | <b>1 898 527</b>  | <b>2 298 301</b>  |
| Overføringer og disponeringer  |      | 2 188 596         | 2 380 497         | 0                 | 0                 |



|                                  | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|----------------------------------|------|---------------|---------------|
| <u>EIENDELER</u>                 |      |               |               |
| Anleggsmidler                    |      |               |               |
| Varige driftsmidler:             |      |               |               |
| Eiendom                          | 2, 3 | 128 991 835   | 128 991 835   |
| Biler og arbeidsmaskiner         | 2    | 277 367       | 13 067        |
| Andre driftsmidler               | 2    | 1 158 317     | 1 158 317     |
| Sum anleggsmidler                |      | 130 427 520   | 130 163 220   |
| <u>OMLØPSMIDLER</u>              |      |               |               |
| Fordringer:                      |      |               |               |
| Kundefordringer                  |      | 6 895         | 23 430        |
| Vestbo Finans AS i mellomregning |      | 2 179 243     | 1 625 525     |
| Andre fordringer                 |      | 385 251       | 406 881       |
| Bankinnskudd og kontanter:       |      |               |               |
| H <sup>3</sup> ndkasse           |      | 7 255         | 7 255         |
| Innest <sup>3</sup> ende bank    |      | 5 515         | 44 340        |
| Sum omløpsmidler                 |      | 2 584 159     | 2 107 431     |
| SUM EIENDELER                    |      | 133 011 679   | 132 270 651   |

|                                 | Note     | Regnskap 2023      | Regnskap 2022      |
|---------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |          |                    |                    |
| <b>INNSKUTT EGENKAPITAL:</b>    |          |                    |                    |
| Andelskapital                   | 4        | 18 600             | 18 600             |
| Overkursfond                    | 4        | 3 037 512          | 3 037 512          |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |          | <b>3 056 112</b>   | <b>3 056 112</b>   |
| <b>OPPTJENT EGENKAPITAL:</b>    |          |                    |                    |
| Annen egenkapital               | 4        | 30 430 382         | 28 241 787         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |          | <b>30 430 382</b>  | <b>28 241 787</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>4</b> | <b>33 486 494</b>  | <b>31 297 899</b>  |
| <b>GJELD</b>                    |          |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld:</b>        |          |                    |                    |
| Husbanken                       | 5, 6     | 12 729 881         | 13 678 353         |
| Pant-og gjeldsbrev P n          | 5, 6     | 60 755 825         | 61 531 063         |
| Borettsinnskudd                 | 6        | 23 900 888         | 23 900 888         |
| Garasje innskudd                | 6        | 1 653 000          | 1 653 000          |
| <b>Sum langsiktig gjeld:</b>    |          | <b>99 039 594</b>  | <b>100 763 304</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld:</b>        |          |                    |                    |
| Leverandørgjeld                 |          | 394 534            | 137 128            |
| Skyldig off. myndigheter        |          | 36 957             | 34 185             |
| Annen kortsiktig gjeld          |          | 54 099             | 38 136             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |          | <b>485 590</b>     | <b>209 448</b>     |
| <b>Sum gjeld:</b>               |          | <b>99 525 184</b>  | <b>100 972 752</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |          | <b>133 011 679</b> | <b>132 270 651</b> |

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapsjef/Satsautorisert regnskapsfører

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hildegunn Rnyrvik  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Monica Blomberg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marit Michelle Jnrstad Strnd  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
d ystein Grutle  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Morten J akobsen  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet 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 anleggsmidler/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 det valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

### Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnader 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 opptjenes.

## Note 1 - Disponible midler

|   | Regnskap 31.12.23 | Regnskap 2022 |
|---|-------------------|---------------|
| A. Disponible midler pr. 01.01.               | 1 897 983         | 1 728 566     |
| B. Endring disponible midler                  |                   |               |
| i resultat (se resultatregnskap)              | 2 188 596         | 2 380 497     |
| Tilbakeføring av avskrivning                  | 25 700            | 11 200        |
| Endring ved kjøp/salg av anl.middel           | -290 000          | 0             |
| Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)      | -1 723 710        | -2 222 280    |
| B. i retts endring i disponible midler        | 200 585           | 169 417       |
| C. Disponible midler                          | 2 098 569         | 1 897 983     |
| <u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>    |                   |               |
| Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans            | 2 179 243         | 1 625 525     |
| Kortsiktige fordringer                        | 392 146           | 430 311       |
| Kontanter og bankinnskudd                     | 12 770            | 51 595        |
| Omløpsmidler                                  | 2 584 159         | 2 107 431     |
| Kortsiktig gjeld                              | -485 590          | -209 448      |
| Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler | 2 098 569         | 1 897 983     |

## Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

|                                      | Altaner 2018 og 2019 | Kompaktlaster med tilbehør | Byggningsmessige Anlegg | Strømme³ lere fellesm³ lingsanl | Kontor og leiligheter | Varebil Nissan NV200 |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------------|-------------------------|---------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 58 460 158           | 0                          | 67 780 000              | 1 158 317                       | 2 751 677             | 112 000              |
| i retts tilgang :                    | 0                    | 290 000                    | 0                       | 0                               | 0                     | 0                    |
| i retts avgang :                     | 0                    | 0                          | 0                       | 0                               | 0                     | 0                    |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 58 460 158           | 290 000                    | 67 780 000              | 1 158 317                       | 2 751 677             | 112 000              |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0                    | 14 500                     | 0                       | 0                               | 0                     | 110 133              |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0                    | 0                          | 0                       | 0                               | 0                     | 0                    |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 58 460 158           | 275 500                    | 67 780 000              | 1 158 317                       | 2 751 677             | 1 867                |
| i retts avskrivninger :              | 0                    | 14 500                     | 0                       | 0                               | 0                     | 11 200               |
| Anskaffelsesår :                     | 2019                 | 2023                       | 1981                    | 2008                            | 2010                  | 2014                 |
| Antatt levetid i år :                |                      | 10                         |                         |                                 |                       | 10                   |

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 |
|---|---------------|
| 1101 Rehabilitering/p <sup>3</sup> kostning | 58 460 158    |
| 1120 Bygningsmessige anlegg                 | 70 531 677    |
| Sum   | 128 991 835   |

Note 4 - Egenkapital

|   | 01.01.2023 | i rets resultat | 31.12.2023 |
|---|------------|-----------------|------------|
| <u>Endring av egenkapital i <sup>3</sup>r</u> |            |                 |            |
| Innskutt egenkapital                          | 18 600     | 0               | 18 600     |
| Annen egenkapital                             | 28 241 787 | 2 188 596       | 30 430 382 |
| Overkursfond                                  | 3 037 512  | 0               | 3 037 512  |
| Sum egenkapital 31.12.                        | 31 297 899 | 2 188 596       | 33 486 494 |

## Note 5 - Langsiktig gjeld

| Kreditor:                          | Handelsbanken | Husbanken  | Husbanken      |
|------------------------------------|---------------|------------|----------------|
| L <sup>3</sup> nenummer:           | 95217460728   | 13546000 4 | 13546000-4     |
| L <sup>3</sup> netype:             | Annuitet      | Annuitet   | Annuitet       |
| Opptaks <sup>3</sup> r:            | 2021          | 2004       | 2004           |
| Rentesats:                         | 5,64 %        | 3,854 %    | 3,854 %        |
| Betingelser:                       |               | Flytende   | Flytende rente |
| Beregnet innfridd:                 | 30.06.2058    | 31.12.2034 | 31.12.2034     |
| Opprinnelig <sup>3</sup> nebeløp:  | 64 000 000    | 10 204 000 | 13 546 000     |
| L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:      | 61 531 063    | 5 667 756  | 8 010 597      |
| Avdrag i perioden:                 | 775 238       | 393 008    | 555 464        |
| L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:      | 60 755 825    | 5 274 748  | 7 455 133      |
| Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid: | 57 430 628    | 3 193 226  | 4 513 186      |

## Langsiktig gjeld

|   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter | 36           | 407 562           | 14 672 232      |
|   | 36           | 404 795           | 14 572 620      |
|   | 36           | 399 104           | 14 367 744      |
|   | 24           | 397 799           | 9 547 176       |
|   | 1            | 385 340           | 385 340         |
|   | 1            | 383 872           | 383 872         |
|   | 14           | 382 608           | 5 356 512       |
|   | 2            | 381 633           | 763 266         |
|   | 4            | 378 275           | 1 513 100       |
|   | 1            | 377 655           | 377 655         |
|   | 18           | 373 959           | 6 731 262       |
|   | 1            | 371 279           | 371 279         |
|   | 12           | 370 305           | 4 443 660       |

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

## Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

|                        | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|------------------------|---------------|---------------|
| 2240 Husbanklån        | 12 729 881    | 13 678 353    |
| 2230 Andre pantelån    | 60 755 825    | 61 531 063    |
| 2250 Borettsinnskudd   | 23 900 888    | 23 900 888    |
| 2253 Innskudd garasjer | 1 653 000     | 1 653 000     |
| Sum                    | 99 039 594    | 100 763 304   |

### Note 7 - Andre inntekter

|                              | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| 3820 Innkreving strøm        | 0             | 9 202         |
| 3841 Felles TV-anlegg        | 1 156 176     | 1 002 168     |
| 3846 Utleie av felleslokaler | 13 755        | 9 869         |
| 3849 Diverse leieinntekter   | 3 504 240     | 2 232 000     |
| 3885 Diverse inntekter fri   | 2 653         | 9 825         |
| Sum                          | 4 676 824     | 3 263 064     |

Konto 3849 utbedring altaner Kto 3885: Salg gressklipper, garasjeport<sup>3</sup> pner

### Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

|  | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|--|---------------|---------------|
| 5000 Lønn ansatte                                      | 450 820       | 499 619       |
| 5020 Feriepenger                                       | 54 098        | 60 264        |
| 5310 Styrehonorar                                      | 367 400       | 367 400       |
| 5400 Arbeidsgiveravgift                                | 120 187       | 126 386       |
| 5401 Arbeidsgiveravg. av p <sup>3</sup> lqpt ferielønn | 7 628         | 8 497         |
| 5421 Innberegning aga pensjon                          | 29 069        | 22 681        |
| 5422 Motkonto Aga pensjon                              | -29 069       | -22 681       |
| 5424 AFP   | 5 876         | 5 149         |
| 5426 OTP lagene  | 31 652        | 32 358        |
| 5428 Sluttvederlagsordningen                           | 4 541         | 552           |
| 5540 d vrig personaloppløring                          | 2 738         | 0             |
| 5610 Andre personalforsikringer                        | 4 756         | 4 534         |
| 5752 Pensjonspremie til pensjonsordning                | -9 799        | -6 533        |
| Sum  | 1 039 897     | 1 098 226     |

Selskapet har hatt 1 ansatt i lqpet av regnskaps<sup>3</sup> ret.

## Note 9 - Andre Driftskostnader

|  | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|--|---------------|---------------|
| 6361 Fellesvask                        | 578 188       | 358 122       |
| 6389 HMS                               | 14 399        | 13 349        |
| 6391 Snrjm <sup>3</sup> king strnjng   | 93 788        | 94 625        |
| 6392 Containerleie / trjmming          | 1 200         | 8 047         |
| 6500 Verktjy og redskaper              | 44 268        | 7 070         |
| 6520 Kontorutstyr                      | 1 038         | 4 107         |
| 6551 Njnkler, l <sup>3</sup> ser o.l   | 29 335        | 47 041        |
| 6570 Arbeidskljnr verneutstyr          | 9 364         | 10 212        |
| 6610 Leie vaktmester                   | 9 631         | 41 228        |
| 6617 Alarmer og brannvern              | 386 620       | 371 879       |
| 6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse    | 26 561        | 25 072        |
| 6750 Vakthold                          | 177 345       | 147 705       |
| 6900 Telekommunikasjon                 | 10 779        | 11 862        |
| 6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett | 1 163 924     | 1 026 604     |
| 7000 Drivstoff                         | 14 577        | 12 221        |
| 7070 Driftskostnader bil traktor mm    | 5 258         | 12 825        |
| 7120 Parkeringsleie / kostnader        | 72            | 0             |
| 7190 Bompenger ikke pliktig            | 3 758         | 2 005         |
| 7430 Gaver ikke fradragsberettiget     | 14 677        | 16 028        |
| 7520 Sikringsfond                      | 14 571        | 6 527         |
| 7710 Kostnader styrearbeid             | 7 594         | 13 109        |
| 7716 Kurs og reiseutgifter styret      | 36 020        | 44 755        |
| 7770 Betalingsgebyrer                  | 1 195         | 439           |
| Sum                                    | 2 644 161     | 2 274 832     |

## Note 10 - Vedlikehold

|                                   | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| 6600 Utbedringsarbeid             | 0             | 56 272        |
| 6602 Vedlikehold VVS              | 156 792       | 257 679       |
| 6603 Vedlikehold elektro          | 3 765         | 46 241        |
| 6604 Vedlikehold utvendige anlegg | 51 499        | 101 717       |
| 6607 Vedlikehold boder/garasjer   | 48 308        | 78 889        |
| 6612 Lekeplasser                  | 4 046         | 3 332         |
| 6618 Fri dugnadsutbetaling        | 7 000         | 3 200         |
| 6624 Vedlikehold ventilasjon      | 170 589       | 185 548       |
| 6630 Egenandel forsikring         | 18 000        | 43 000        |
| 6640 Periodisk vedlikehold        | 21 165        | 20 858        |
| 6641 Malerarbeid                  | 16 584        | 3 209         |
| 6643 Murerarbeid                  | 3 385         | 2 870         |
| 6645 Vedlikehold vinduer/djrrer   | 0             | 12 629        |
| 6690 Vedlikehold og diverse       | 49 177        | 151 237       |
| Sum                               | 550 310       | 966 680       |



## Resultat og balanse med noter for Langerinden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Langerinden Borettslag**

|             |                                       |            |
|-------------|---------------------------------------|------------|
| Styreleder  | Hildegunn Røyrvik (sign.)             | 23.04.2024 |
| Styremedlem | Monica Blomberg (sign.)               | 22.04.2024 |
| Styremedlem | Øystein Grutle (sign.)                | 23.04.2024 |
| Styremedlem | Marit Michelle Jørstad Strånd (sign.) | 23.04.2024 |
| Styremedlem | Morten Jakobsen (sign.)               | 23.04.2024 |

### **For Vestbo BBL**

|  |                         |            |
|--|-------------------------|------------|
|  | Tone Lilletvedt (sign.) | 23.04.2024 |
|--|-------------------------|------------|

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Langerinden Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Langerinden Borettslag 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 oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte 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, 7. mai 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

2024-05-07 20:44:16 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UZUHE-OGET3-JKLVB-MLDT7-ON34I-FTHTK

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 fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

# 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

|  |   |
|--|---|
| <b>STEMMESEDDEL</b><br><br><b>1</b>   | <b>STEMMESEDDEL</b><br><br><b>2</b>   |
| <b>STEMMESEDDEL</b><br><br><b>3</b>   | <b>STEMMESEDDEL</b><br><br><b>4</b>   |
| <b>STEMMESEDDEL</b><br><br><b>5</b> | <b>STEMMESEDDEL</b><br><br><b>6</b> |
| <b>STEMMESEDDEL</b><br><br><b>7</b> | <b>STEMMESEDDEL</b><br><br><b>8</b> |



Mer informasjon finner du på  
Min side, [www.vestbo.no](http://www.vestbo.no)



## 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 eiendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål?  
Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# 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](http://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](mailto: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.

 **HELP**  
Retten skal være rett. For alle.





# 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**

# 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. 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.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. 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.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. 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.
7. 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.
8. 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

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. 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 om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at 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.

For eiendommen:

Adresse: Breimyra 72  
5134 FLAKTVEITMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Fabian HaukedalTelefon: 906 35 728  
E-post: fabian.haukedal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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 viderefordlet 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 salgsoppgave 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: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre