



aktiv.

Morvikbotn 285B, 5122 MORVIK

Herlig 4-roms leilighet i koselig nabolag med kort vei til alt! Perfekt for den unge etablerende som trenger mer plass!



Eiendomsmegler / Partner

Aleksander Lenning

Mobil 916 50 495
E-post aleksander.lenning@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Strandgaten 53, 5004 Bergen

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 158 784,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 468 347,-
Felleskostn.: Kr 4 958,-
Selger: Håvard Solheim

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 76/80 kvm
Tomtstr.: 23449.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 185, bnr. 646
Andelsnr.: 67
Oppdragsnr.: 1503250136

Et godt sted å bo!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere Morvikbotn 285. En strålende 4-roms leilighet, praktisk og fin for de unge etablerende og familien som ønsker mer plass!

Mange drømmer om en bolig som skal ha den optimale plasseringen. En fin balanse mellom naturskjønne opplevelser og sentrale strøk. Boligen skal ha tre romslige soverom, stor stue, egen kjøkkenkrok og et praktisk bad. Balkongen skal ha rikelig med sol, og utenfor skal barna kunne leke trygt og fritt. Kanskje det er nettopp her du kan realisere boligdrømmen?

- Litt om kvaliteter:
- Tre romslige soverom
 - Herlig balkong
 - Åpen stue- og kjøkkenløsning
 - Rentbrennende ildsted
 - Garasjeplass og gjesteparkering
 - Gangavstand til skoler og barnehager
 - Kort vei til fjell og natur

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen22

Egenerklæring66

Nabolagsprofil..... 124

Forbrukerinformasjon 131

Budskjema 132



Plantegning

2. etasje



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

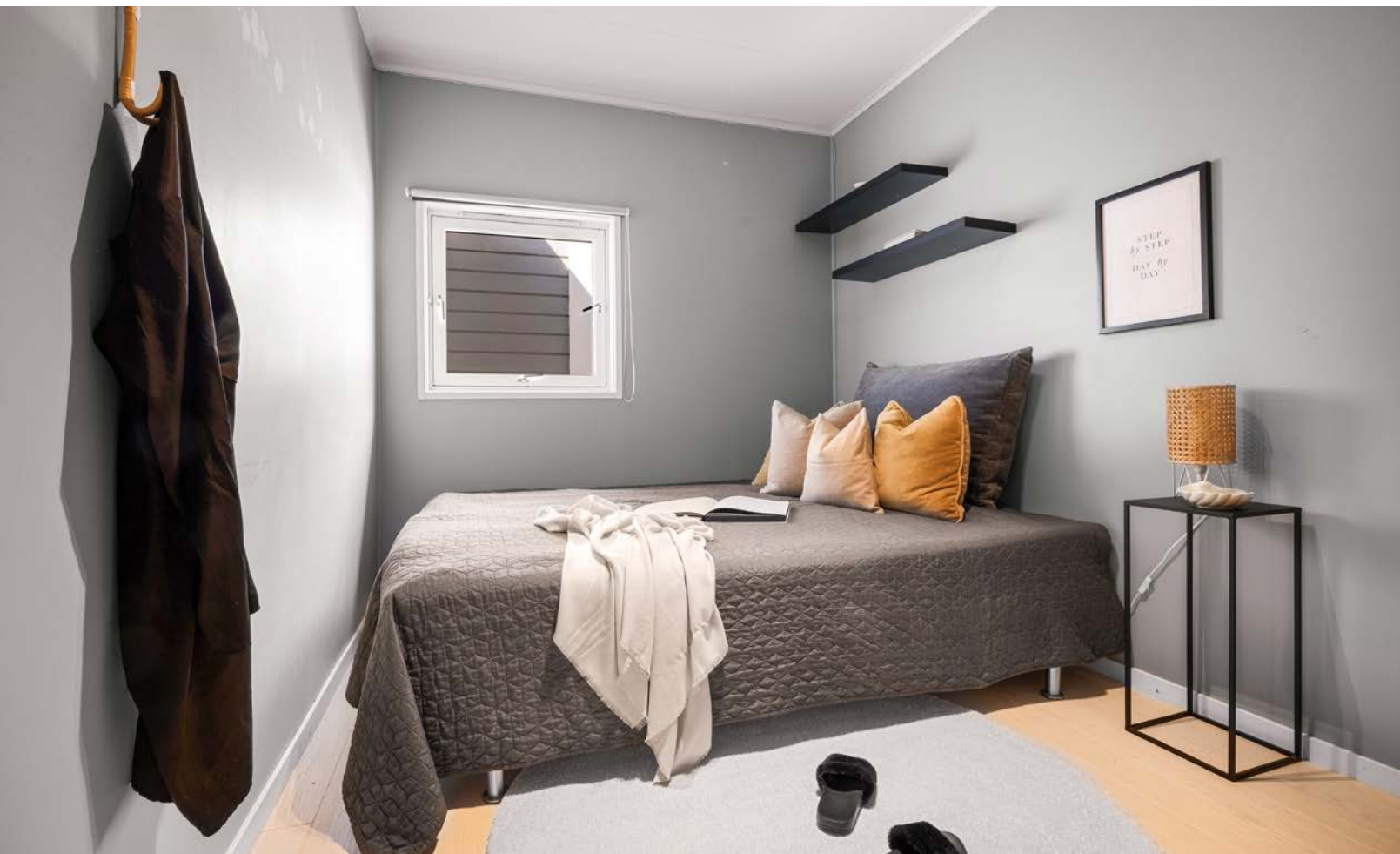
WBOLIGFOTO

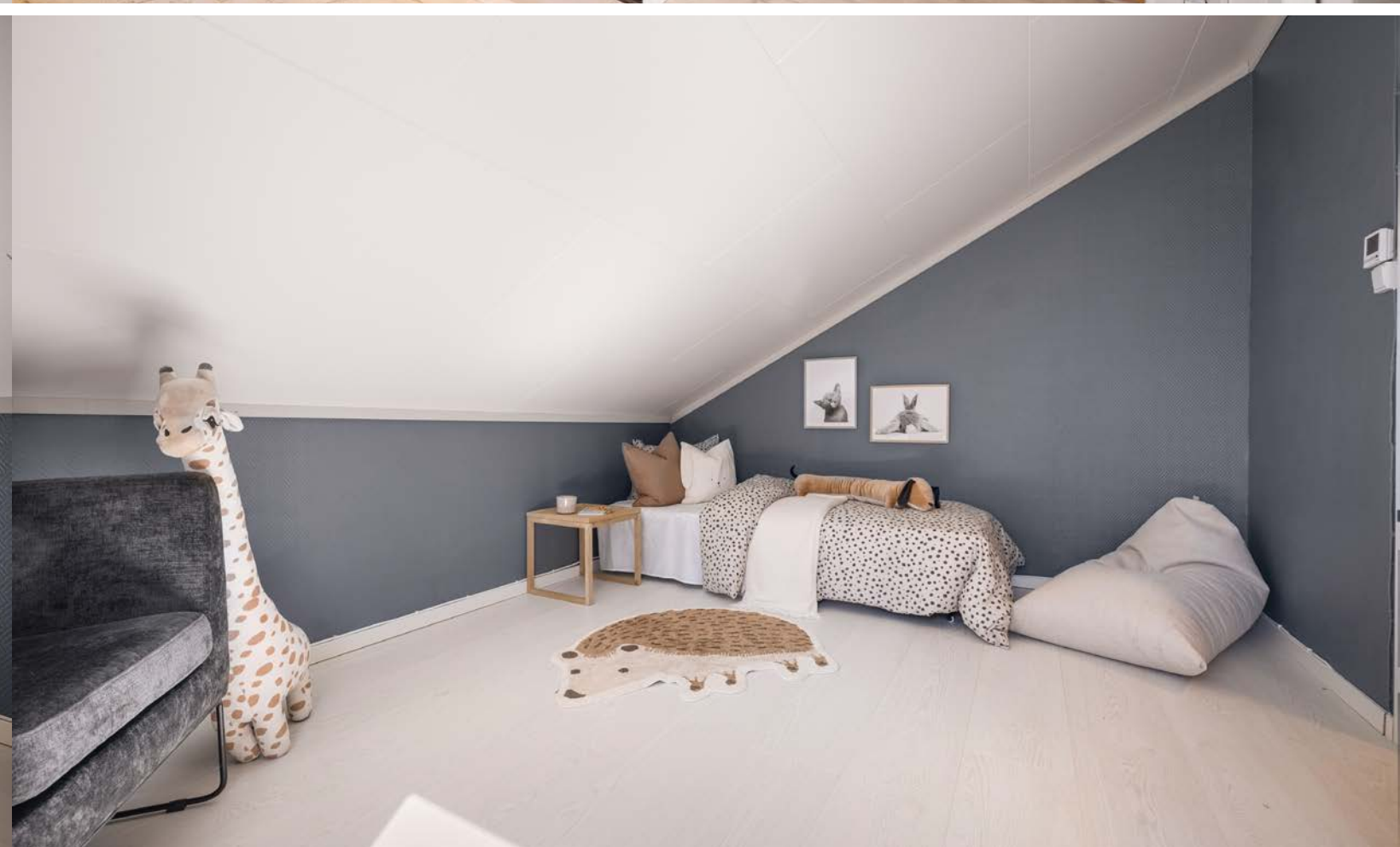
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



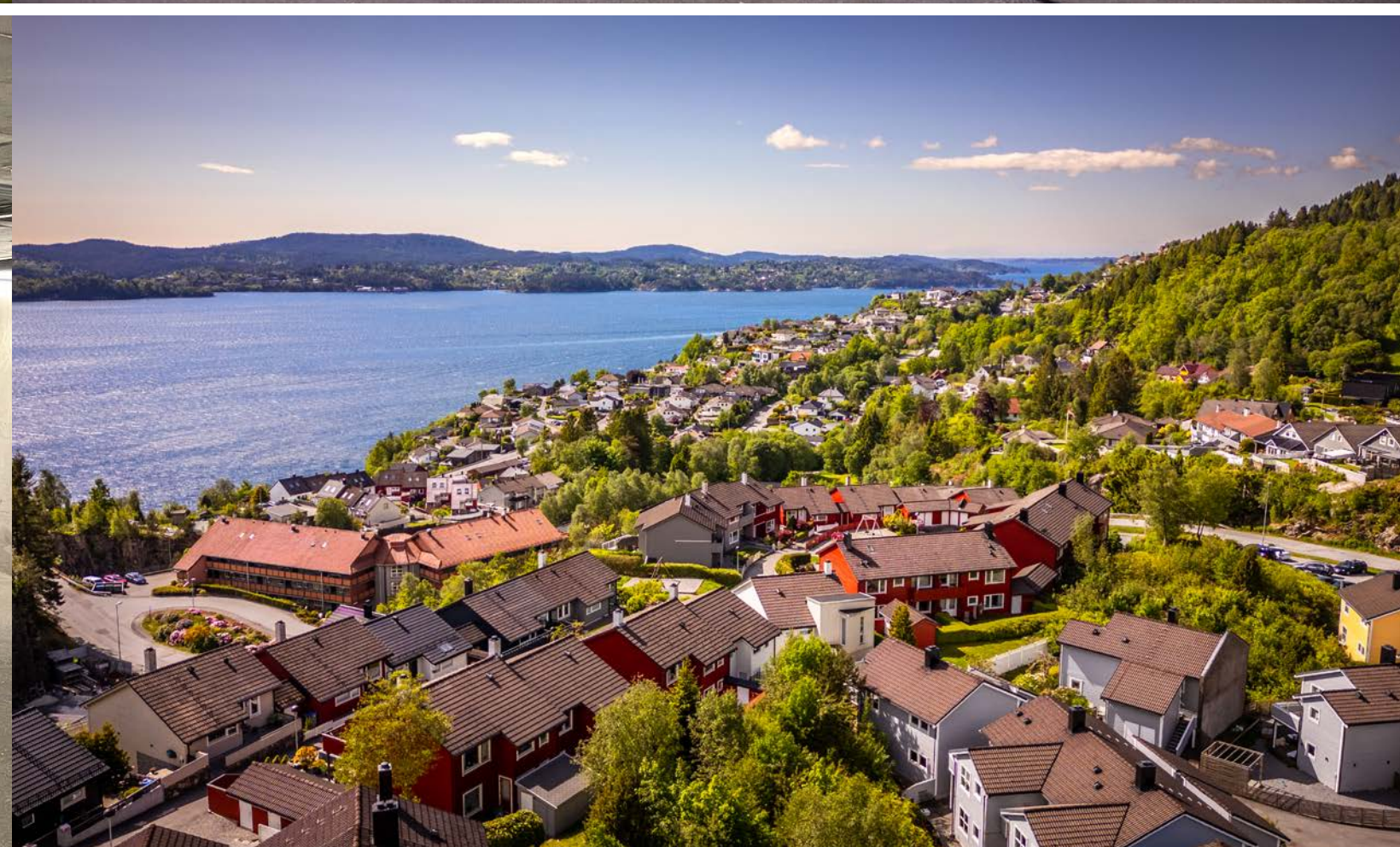
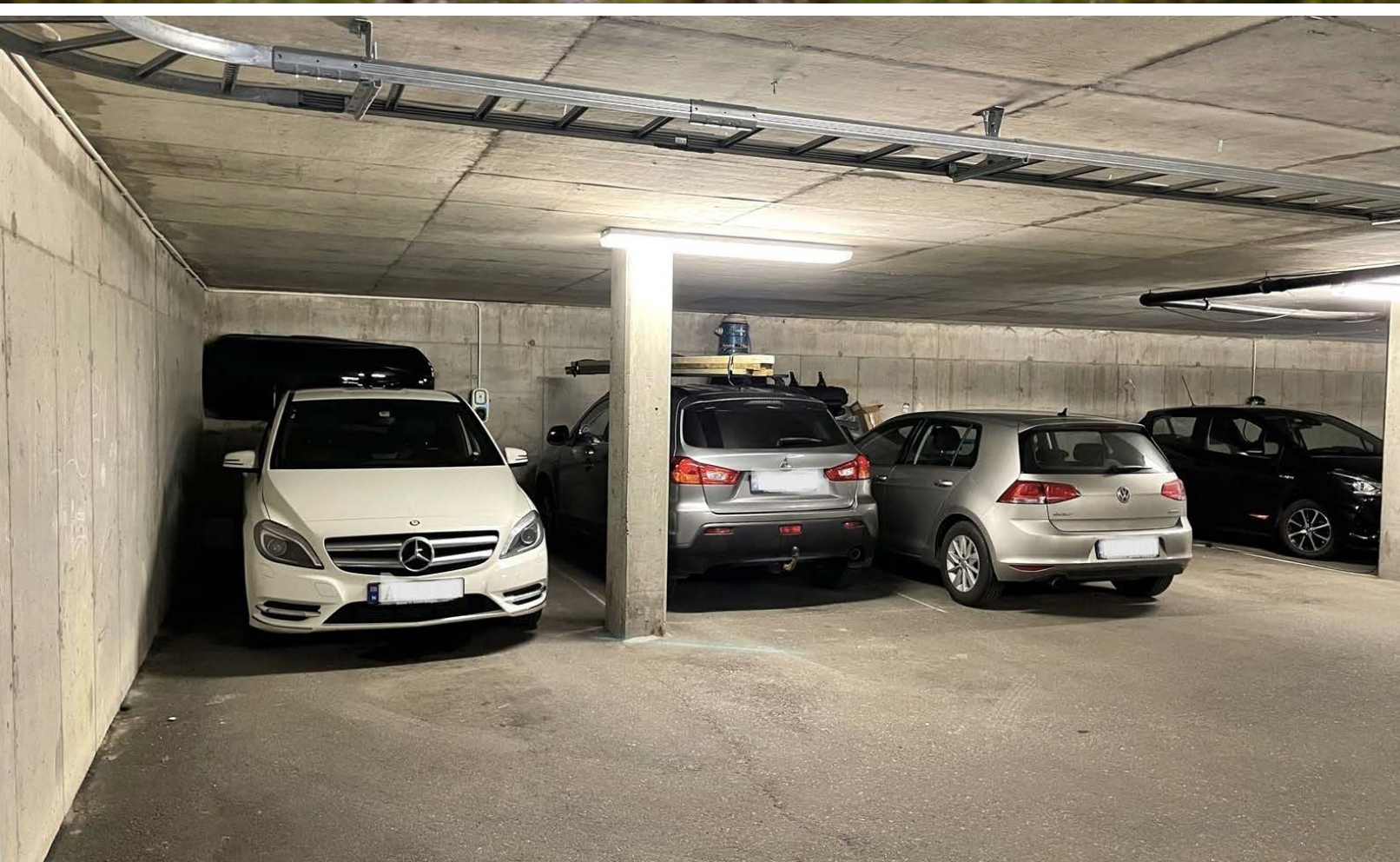














Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 76 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 8 m²

Bolig:

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 76 m² Entré (2,8 m²), Soverom (6,3 m²), Gang (6,6 m²), Bad (5,9 m²), Soverom (8,4 m²), Soverom (12,5 m²), Stue (20,0 m²), Kjøkken (11,6 m²).

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m²

Utvendig bod:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Utvendig bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,3 m² av bruksarealet. Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

Takhøyder:

Ca. 2,39 meter målt i stue/kjøkken.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

23449.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslagets beboere og er opparbeidet med beplantning, gangstier, lekeplasser, parkeringsarealer, boder og noe friareal.

Beliggenhet

Boligen befinner seg sentralt til i Morvik med kort vei til naturskjønne områder, for samtidig kort vei til Åsane Storsenter. Perfekt for den som ønsker litt av begge deler.

Nærmeste dagligvarebutikk, Rema 1000 Morvik, finner du en kort kjøretur unna. For ytterligere flere butikker er det kort vei til Åsane Storsenter og Horisont. Her finner du blant annet dagligvarebutikker, vinmonopol, apotek, klesbutikker, restauranter og kaféer.

Er du en av dem som ønsker noe godt og raskt til middag? Fra E39 kjører du forbi flere gode restauranter på veg hjem. Her kan blant annet nevnes Sumo Restaurant Åsane, Egon, Zupperia Horisont, NawabS Åsane og Tertnes Kinarestaurant.

For den tur og treningsglade er det flust av muligheter. Her kan ta turen opp til velkjente Geitanuken, Ulsetvarden eller Høgstefjellet. For også spasere langs med Morvika. En kort kjøretur unna kommer du også til Åsane idrettspark, Bergen Golfklubb og Rolland Kunstgress. Skulle man ønske å trene innendørs finner du blant annet MOVA, EVO Toppe, Max Fitness Åsane og SATS Åsane alle like i nærheten.

Til Bergen sentrum er det ca. 15-20 minutter med bil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere gode skoler og barnehager like i nærheten. Her kan blant annet nevnes:

Skoler:

- Tertnes skole (1-7 kl.)
- Ulsetskogen skole (1-7 kl.)
- Blokkhaugen skole (8-10 kl.)
- Åstveit skole (8-10 kl.)
- Mjølkeråen skole
- Haukedalen skole
- Rolland skole
- Tertnes videregående skole
- Åsane videregående skole
- Norges Handelshøyskole NHH

Barnehager:

- Haukedalsmyra Kanvas-barnehage (1-5 år)
- Morvikbotn barnehage (0-5 år)
- Kidsa Haukedalen
- Espira Ulsetskogen Barnehage
- Ulset barnehage

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp, Morvikbotn, finner du like rundt svingen. Her i fra går rute nummer 3 og 3E. For ytterligere flere ruter er det kort vei til Åsane terminal.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunn:

I hht. byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell. Ringmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med liggende, dobbelfalset kledning.

Tak:

Saltak med tresperrer. Taktekking med sutaksplater, lekter og betongtakstein. Takrenner og nedløp i plast.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har du kjennskap til eiendommen?: Ja.

- Når kjøpte du boligen?: 2022.

- Hvor lenge har du eid boligen?: 2 år og 8 måneder.

- Har du bodd i boligen siste 12 måneder?: Ja.

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?: Ja. Det har vært sprekk i flis, ved

utbedring ble det funnet og utbedret råte under baderomsdør samtidig.

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Faglært: Norsk Skadekontroll AS byttet fliser i dusjhjørne grunnet sprekk, samtidig byttet de sluk. Det ble byttet deler av isolasjonen under gulvet ved fornying av sluk. Under arbeidet fant de råte under baderomsdøren, dette ble fikset. Ved egeninnsats: Fjernet dusjkabinett og montert dusjhjørne med dører. Montert dusjsett med takdusj og rør fra uttak i vegg til blandebatteri. Jobben er gjort av rørlegger med fagbrev. Norsk Skadekontroll AS

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?: Ja. Ny membran, tettesjikt og sluk i dusjsone.

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?: Ja, kun av faglært. Byttet reduksjonsventil på badet grunnet piping når man brukte vask. Firma ordnet av borettslaget. Leid inn av borettslaget.

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Opplevd noen ganger at det har vært nødvendig med ett åpent vindu, eller skrudd på kjøkkenventilator i starten fyring i peis. For å få bedre trekk.

- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?: Ja. Var sprekk i flis i dusjsone, er blitt fikset.

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus,

maur eller lignende?: Ja. Ble funnet råte under dør inn til badet, er blitt fikset.

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?: Ja, kun av faglært. Fra tidligere eier: Installert varmekabler, lagt opp belysning inne og ute og stikkontakter i ny yttergang. Monsen Elektro AS.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?: Ja. Ladeboks for elbil på fast garasje plass. Installert av OneCo i 2021.

- 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)?: Ja. Fra tidligere eier: Tømrerarbeid i forbindelse med ekstra soverom er utført ved egeninnsats der vedkommende har fagbrev som tømrer.

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Fra tidligere eier: Takteking mellom hovedleilighet og nytt soverom er utført av venn som er utdannet blikkenslager og har eget firma. Byttet lås til bod. Firma leid inn av borettslaget.

- Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?: Ja. Fra tidligere eier: Tidligere bod har blitt bygget inn i hovedleilighet og bruksendret til soverom.

- Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?: Ja. Endringen er godkjent

av borettslaget og Bergen Kommune.

- 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?: Ja. Noen få hendelser av råtne deler på lekeapparater opp gjennom årene.

Tilleggs kommentar: Rapport fra Norsk Skadekontroll AS vedrørende arbeid på badet er på vei.

Innhold
Aktiv Eiendomsmegling v/ Aleksander Lenning har gleden av å presentere Morvikbotn 285. En strålende 4-roms leilighet, praktisk og fin for de unge etablerende og familien som ønsker mer plass!

Mange drømmer om en bolig som skal ha den optimale plasseringen. En fin balanse mellom naturskjønne opplevelser og sentrale strøk. Boligen skal ha tre romslige soverom, stor stue, egen kjøkkenkrok og et praktisk bad. Balkongen skal ha rikelig med sol, og utenfor skal barna kunne leke trygt og fritt. Kanskje det er nettopp her du kan realisere boligdrømmen?

Etter å ha parkert bilen i garasjen går man de koselige og trygge internveiene hjem til boligen. Her møtes du av et innbydende inngangsparti med store garderobeskap i speil, med god plass til å henge fra seg både jakker og sko.

Videre inn kommer du til boligens åpne stue- og kjøkkenløsning. Rommene er naturlig adskilt med rommenes diagonale utforming og oppleves som romslig. Stuen er malt i lyse behagelige farger og

har flere store vinduer som gir godt med naturlig lys. Rommet lar seg enkelt møblere med både sofa, tv med møbel og sittekrok. Her kan du tilbringe sene kvelder foran tv-en godt oppvarmet fra rommets rentbrennende ildsted.

Fra stuen har du direkte adkomst til balkongen. Her kan du nyte solen med glimt av den fine sjøutsikten hele året.

Kjøkkenet finner sin velegnede plassering i hjørnet av etasjen og er av lyse profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Her er også skvettplater over benkeplatene og belysning under overskap. Av hvitevarer er det stekeovn med keramisk platetopp fra Bosch og oppvaskmaskin med synlig front fra LG. Kjøkkenets mange skap bidrar til å holde det rent og pent, og rommets vinduer gir godt med naturlig lys. Her kan du følge med på det koselige nabolaget fra kjøkkenet.

Ved siden av kjøkkenet er det plass til en koselig spisebordsgruppe. Perfekt for den travle familie. Her kan kokken kokkelere på kjøkkenet for samtidig holde samtalen gående med gjester og barn.

Soverommene er alle av god størrelse og har plass til både stor seng, nattbord og garderobeløsning. Soverommet ved entréen passer også svært godt til både hjemmekontor og eller lekerom.

Boligens bad er av god størrelse, befinner seg sentralt til i boligen og har keramiske fliser på gulv og vegger. Badet er lyst og fint og inneholder baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, gulvstående toalett, opplegg for

vaskemaskin, varmtvannsbereder og dusj med foldedører i herdet glass, samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj.

Boligen disponerer også en utvendig bod i første etasje.

Standard
BESKRIVELSE - INNVENDIG:
Entré (2,8 m²):
Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe

Soverom (6,3 m²):
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Gang (6,6 m²):
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Skyvedørsgarderobe.

Bad (5,9 m²):
Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (8,4 m²):
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Soverom (12,5 m²):
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
To garderoreskap.

Stue (20,0 m²):
Laminat på gulv, malte flater/tapet på vegger og

takplater i himling.
Vedovn.
Utgang til balkong.

Kjøkken (11,6 m²):
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

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

Forhold som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer:
Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik:
Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmen enn nyere vinduer.
Konsekvens/tiltak:
Andre tiltak:
Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Dels værslitte konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det må påregnes noe vedlikehold.

Innvendig > Pipe og ildsted:
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
Konsekvens/tiltak:
Andre tiltak:
Det bør gjøres jevnlig tilsyn av pipeløp. Konf. feier.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom > 2. etasje > Bad (5,9 m²) > Overflater vegger og himling:
Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik:
Dør og vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).
Konsekvens/tiltak:
Andre tiltak:
Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjdører. Vindu/dør blir ikke utsatt for direkte vannsprut/søl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtsone.

Våtrom > 2. etasje > Bad (5,9 m²) > Overflater Gulv:
Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik:
Slitasje og ufagmessig utførelse av silikonfuger.
Konsekvens/tiltak:

Andre tiltak:
Silikonfuger bør resilikonerer.

Våtrom > 2. etasje > Bad (5,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt:
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak:
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > 2. etasje > Bad (5,9 m²) > Ventilasjon:
Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik:
Begrenset/manglende avtrekk fra avtrekksvifte.
Konsekvens/tiltak:
Andre tiltak:
Det må gjøres nærmere undersøkelser og tiltak.
Kanaler bør sannsynligvis også renses.

Våtrom > 2. etasje > Bad (5,9 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Vurdering av avvik:
Det er påvist andre avvik:
Det ble registrert plast (dampsperre) i vegg.
Medfører risiko for å stenge inne fukt i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak:
Andre tiltak:
Plast bør fjernes ved en fremtidig oppgradering.

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

Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Telenor.

Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Borettslaget har også en felles parkeringsplass med gjesteparkeringer.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP615938

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue. Rentbrennende type. El. varmekabler i entré, bad og det minste soverommet.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 762 975

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 051 899

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Hentet fra Skatteetaten via Altinn.

Andre utgifter

Antatt løpende kostnader beløper seg til anslagsvis 59 496 kr for denne boligen pr. år. Kostnadene er fordelt som følger: felleskostnader. Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Dekker kabel TV/internett, kommunale avgifter, vedlikehold, rentekostnader, avdrag på lån, lønn og honorarkostnader, forretningsførsel, revisjon/ forsikring/kontigent o.l. og energi/andre driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4958

Andel Fellesgjeld

Kr 158 784

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 46 046

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Raunane Borettslag

Organisasjonsnummer

945827165

Andelsnummer
67

Om borettslaget
Raunane Borettslag består av 76 rekkehusleiligheter. Alle boligene har egen inngang, og de fleste av boligene i 1 etg. har trappefri adkomst. Bilfritt boområde med lekeplasser og naturen som nærmeste nabo. Eget grendahus. Kort vei til buss og sentre i Åsane. 2 barnehager like ved. Alle ytterdører er ferdig skiftet i 2008. Det skiftes fortløpende varmtvannsberedere og ventilasjon etter hvert som det er nødvendig.

Lånebetingelser fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12113400100, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.04.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 50
Saldo per 22.04.2025: 12 313 988
Andel av saldo: 156 621
Første termin/første avdrag: 31.03.2008 (siste termin 30.09.2037)

Sikringsordning fellesgjeld
Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

Forkjøpsrett
Medlemmer av boligbygglaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbygglaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysing ble sendt boligbygglaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

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

Styregodkjennelse
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 boligbygglaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbygglaget, 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
Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Husordensreglene for borettslaget nevner: Oppussing bad. Sluker: Det er den enkelte beboers ansvar å tilse at sluk/bad er i forsvarlig stand, slik at lekkasjer unngås ref. vedtektenes pkt. 5-1. I forbindelse med at man legger nytt gulv på badet, er det pålagt at sluken skiftes. Ved skifte av sluk refunderer borettslaget inntil kr 4 000 pr sluk. Arbeidet må utføres av autorisert rørlegger og original faktura må vedlegges refusjonssøknaden.

Ved rehabilitering av våtrom er det også anbefalt at man skifter rørene til rør i rør system. Borettslaget gir tilskudd på inntil kr 15 000 til skifte til rør i rør

system ved fremlagt spesifisert faktura fra autorisert rørlegger.

Forretningsfører
Vestbo Bbl

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 185, bruksnummer 646 i Bergen kommune.Andelsnr. 67 i Raunane Borettslag med orgnr. 945827165

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

4601/185/646:
04.07.1990 - Dokumentnr: 20004 - Kjøpekontrakt Kjøpekontrakt til Vestlandske Boligbyggelag (Vestbo) på 42030 m2 til boligformål for kr. 6.531.570,-. Inneh. bl.a. best. om kjøpesummens betaling, forbud mot videresalg før bebygget, best. om veier, legninger, gjerdeplikt m.v. Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1990 - Dokumentnr: 20004 - Urådighet Forbud mot salg av ubebygdt tomt

04.07.1990 - Dokumentnr: 20016 - Erklæring/avtale Best. som i kjøpekontrakt dbnr. 20004/90. A 464

Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1990 - Dokumentnr: 20624 - Erklæring/avtale
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1998 - Dokumentnr: 11791 - Erklæring/avtale
Avtale vedr. bruks- og kostnadsfordelinger for
grendahus,
garasjer, veianlegg, ballplass m.v. samt felles eie og
bruksrett til gnr. 185, bnr. 691
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1901060 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:185 Bnr:646

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest vedrørende nybygg
boligbygg, datert 11.05.1989.
Det foreligger ferdigattest vedrørende
fasadeendring bolig, datert 13.07.2022.

Følgende dokumentasjon er også mottatt fra
kommunen:
Det foreligger tillatelse til tiltak med ansvarsrett
vedrørende bruksendring bolig, datert 20.10.2021.
Det foreligger melding om mindre byggearbeid på
boligeiendom datert 06.01.2003, vedrørende
innsetting av vindu i bod.

Det foreligger avvik fra tegninger mottatt fra
kommunen: Det er etablert ett vindu over
kjøkkeninnredningen som ikke foreligger på
tegningene.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og

eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen
for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle
kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
11.05.1989.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har tilkomst via både kommunal veg
og fylkesveg over i privat veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private
stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at
private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For
private fellesledninger er der normalt tilknyttet
solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via
private stikk- og fellesledninger. Vi gjør
oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes
for eiers regning. For private fellesledninger er der
normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert blant annet
byggeområde for blokk-, terrasse- og
rekkehusbebyggelse iht. reguleringsplaner på
grunnen med følgende info:

PlanID: 4370002
Plannavn: ÅSANE. GNR 185, HAUKEDAL - MORVIK,
FELT D-1
Ikrafttrådt: 05.08.1988
Dekningsgrad: 100,0 %

PlanID: 4370001
Plannavn: ÅSANE. GNR 185 OG 187, HAUKEDAL -
MORVIK FELT D-1

Ikrafttrådt: 24.06.1986
Dekningsgrad: < 0,1 % (1,6 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen):
PlanID: 4370002
Reguleringsformål: Konsentrert småhusbebyggelse
Dekningsgrad: 43,1 %

PlanID: 4370002
Reguleringsformål: Felles grøntareal
Dekningsgrad: 16,9 %

PlanID: 4370002
Reguleringsformål: Felles avkjørsel
Dekningsgrad: 12,5 %

PlanID: 4370002
Reguleringsformål: Annet fellesareal
Dekningsgrad: 11,8 %

PlanID: 4370002
Reguleringsformål: Boliger
Dekningsgrad: 7,0 %

PlanID: 4370002
Reguleringsformål: Felles parkeringsplass
Dekningsgrad: 4,8 %

PlanID: 4370002
Reguleringsformål: Felles lekeareal
Dekningsgrad: 3,1 %

PlanID: 4370002
Reguleringsformål: Fellesområder
Dekningsgrad: 0,8 %

PlanID: 4370001
Reguleringsformål: Gang-/sykkelvei

Dekningsgrad: < 0,1 % (0,3 m²)

PlanID: 4370001
Reguleringsformål: Kjørevei
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,6 m²)

Reguleringsplaner under arbeid:
PlanID: 62950000
Plannavn: ÅSANE. GNR 185 BNR 647, STORBOTN
Dekningsgrad: < 0,1 % (4,3 m²)

Kommuneplan:
PlanID: 65270000
Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018
Ikrafttrådt: 19.06.2019
Dekningsgrad: 100,0 %

Arealformål i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Arealformål: Bebyggelse og anlegg
Beskrivelse: Øvrig byggesone
Dekningsgrad: 100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
PlanID: 65270000
Beskrivelse: Aktsomhetsområder for steinsprang,
jord- og flomskred og snøskred
Dekningsgrad: 20,3 %

Kommunedelplaner under arbeid:
PlanID: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Dekningsgrad: 100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID: 4370100
Plannavn: ÅSANE. GNR 185 BNR 674, MORVIK

PlanID: 4370000
Plannavn: ÅSANE. HAUKEDAL - MORVIK FELT D-1

PlanID: 60140000
Plannavn: ÅSANE. GNR 185 BNR 645 MED FLERE, MORVIKBOTN

PlanID: 4380001
Plannavn: ÅSANE. HAUKEDAL - MORVIK, HESTHAUGVEGEN, KRYSS MED HAUKEDALSVEIEN

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
185/681 - Kontor- og adm.bygning rådhus - Bygning godkjent for riving/brenning - 06.07.2022
185/681 - Annen lagerbygning - Rammetillatelse - 06.07.2022
185/681 - Lagerhall - Bygning godkjent for riving/brenning - 06.07.2022

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Konferer ansvarlig megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 300 000 (Prisantydning)

158 784 (Andel av fellesgjeld)

3 458 784 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)
17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års

varighet)
20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 468 347 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 476 247 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 479 047 (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 9 563

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 990,- og oppgjørshonorar kr 7 990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 36 515,-. Utleggene omfatter innhenting av

kommunale opplysninger, annonsering, eierskiftegebyr, tinglysing av pantesperre og innhenting av opplysninger fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 0,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Ansvarlig megler

Aleksander Lenning
Eiendomsmegler / Partner
aleksander.lenning@aktiv.no
Tlf: 916 50 495

Aktiv Bergen Sentrum AS, Strandgaten 53
5004 Bergen

Salgsoppgavedato

24.05.2025

Tilstandsrapport

-  4-roms andelsleilighet i horisontaldelt tomannsbolig
-  Morvikbotn 285 B, 5122 MORVIK
-  BERGEN kommune
-  gnr. 185, bnr. 646
-  Andelsnummer 67

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 15.05.2025 Rapportdato: 22.05.2025 Oppdragsnr.: 20932-2630 Referansenummer: KU9316

Autorisert foretak: Bang Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

Selskapet tilbyr tjenester som:

- Tilstandsrapport etter ny forskrift
- Verdi- og lånetakst
- Reklamasjonsrapporter
- Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnstilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

post@bangtakst.no
979 16 572



Morvikbotn 285 B, 5122 MORVIK
Gnr 185 - Bnr 646
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20932-2630

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 3 av 25

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET
4-roms andelsleilighet i horisontaldelt tomannsbolig.
Sør-vestvendt terrasse på 7,7 m².
Utvendig bod på 4,1 m².

STANDARD
Leiligheten har en normal standard iht. byggeskikk ved oppføringstidspunktet. Det er gjort flere oppgraderinger i de senere år. Det henvises forøvrig til rapportens enkeltpunkter.

EGENSKAPER
I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskeriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

REFERANSENIVÅ
Bygningen er oppført i henhold til kravene som gjaldt etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985.

BELIGGENHET
Leiligheten ligger i et veletablert boligområde med bilfri adkomst og flere felles lekeplasser. Det er kort avstand til daglige servicetilbud, og området har gode bussforbindelser til både Åsane og Bergen sentrum. Fra leiligheten er det utsikt over nærområdet, og solforholdene vurderes som gode, med sol store deler av dagen i sommerhalvåret. I nærområdet finnes flere turstier og friluftsområder, blant annet Geitanuken, Høgstefjellet og Tellevikfjellet. Det er også kort gangavstand til bade- og fiskemuligheter ved Morvika og Kvernavika. Borettslagets uteområder er pent opparbeidet med gangstier og grøntarealer som kan benyttes av beboerne. Kjøretid til Åsane senter er ca. 10 minutter, og ca. 15–20 minutter til Bergen sentrum.

TOMT

Tomten er felles for borettslagets beboere og er opparbeidet med beplantning, gangstier, lekeplasser, parkeringsarealer, bode og noe friareal."

ADKOMST
Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledning via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
En biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg m/elbillader.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn:
I hht. byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygget er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.
Ringmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Yttervegger:
Isolert trekonstruksjon med liggende, dobbelfalset kledning.

Tak:
Saltak med tresperrer.
Taktekking med sutaksplater, lekter og betongtakstein.
Takrenner og nedløp i plast.

Etasjeskillere:
Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (2,8 m²)
Fliser på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Skyvedørsgarderobe.

Soverom (6,3 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Gang (6,6 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Skyvedørsgarderobe.

Bad (5,9 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Soverom (8,4 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Soverom (12,5 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
To garderobeskap.

Beskrivelse av eiendommen

Stue (20,0 m²)
Laminat på gulv, malte flater/tapet på vegger og takplater i himling.
Vedovn.
Utgang til balkong.

Kjøkken (11,6 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INNSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.

OPPVARMING
Vedovn i stue. Rentbrennende type.
El. varmekabler i entré, bad og det minste soverommet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

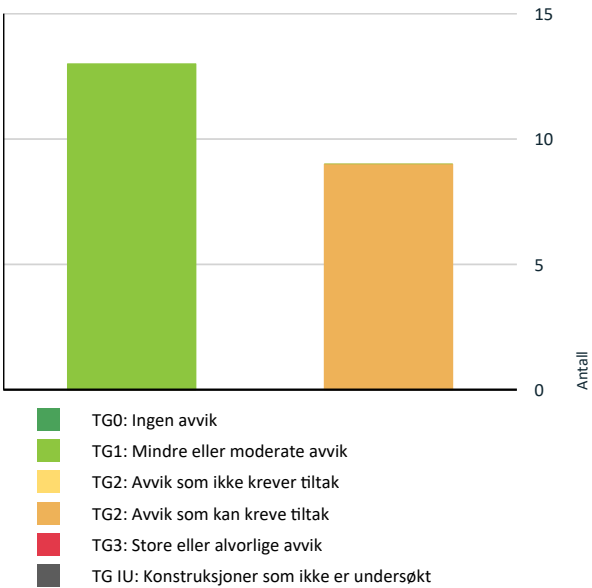
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

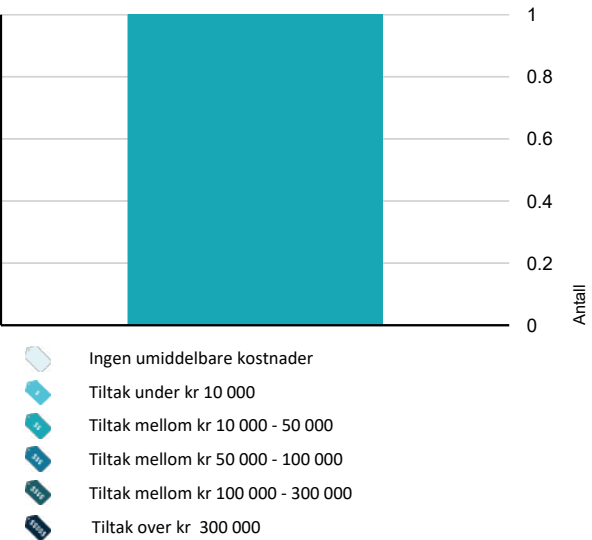
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

4-roms andelsleilighet i horisontaldelt tomannsbolig

TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad (5,9 m²) > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad (5,9 m²) > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- !

Våtrom > 2. etasje > Bad (5,9 m²) > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)
- !

Våtrom > 2. etasje > Bad (5,9 m²) > Ventilasjon

[Gå til side](#)
- !

Våtrom > 2. etasje > Bad (5,9 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

4-ROMS ANDELSLEILIGHET I HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
1989

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard
4-roms andelsleilighet i horisontaldelt tomannsbolig.

Vedlikehold
Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Andelseier har ansvar for innvendig vedlikehold, med unntak av ventilasjon, varmtvannsbereder og reduksjonsventil, som er borettslagets ansvar. Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar. Andelseier må varsle borettslaget ved feil eller mangler.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Vinduer med to-lags isolerglass i malte trekarmer.

Merk:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punkterte vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Vedr. levetid:
Malte vinduer har en normal forventet brukstid på 20 til 60 år. På grunn av nedbørsmengdene på vestlandet må en kortere reell levetid, normalt sett mellom 20-40 år. De fleste vinduer vil kunne vare lengre ved jevnlig vedlikehold. Risiko for punkterte glass vil øke i forhold til alderen på vinduene.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
 - Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre vinduer bærer preg av elde/slitasje. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Det må påregnes vedlikehold og evt. utskifting av vinduer på sikt eller etter behov.

! TG 1 Vindu på soverom v/inngangsparti

Vindu med to-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Ytterdør i formpresset dørblad med to-lags isolerglassfelt.

Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.



Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres jevnlig tilsyn av pipeløp. Konf. feier.



TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører.
Glassdør til stue.

Nyere dør til soverom v/inngangsparti.

Eier opplyser at dører skal skiftes ifb. med salg.

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik

VÅTROM

2. ETASJE > BAD (5,9 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Takplater i himling.

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil/skap med belysning, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereider og dusj med foldedører i herdet glass samt dusjgarnityr med takdusj og hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

2. ETASJE > BAD (5,9 M²)

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater ble visuelt kontrollert. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Dør og vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vurderes ikke for å være behov for tiltak per i dag såfremt det benyttes dusjdører. Vindu/dør blir ikke utsatt for direkte vannsprut/søl. Avvik er satt iht. standardens krav grunnet at vindu er montert i våtsone.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD (5,9 M²)

TG 2 Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser. Se kommentarer under avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Slitasje og ufagmessig utførelse av silikongfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Silikongfuger bør resilikoneres.



2. ETASJE > BAD (5,9 M²)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/vannlås. Synlig klemring i sluk. Smøremembran.

Varierende alder på membran. Ny membran i i dusjsone. Eldre/tettesjikt forøvrig.

Det er fremlagt dokumentasjon/bilder på arbeider utført i dusjsone.

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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD (5,9 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD (5,9 M²)

Ventilasjon

Avtreksksventil i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset/manglende avtrekk fra avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser og tiltak. Kanaler bør sannsynligvis også renses.

2. ETASJE > BAD (5,9 M²)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 42,5% ved en temperatur på 18,4 grader.

Definisjon av målte verdier:

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

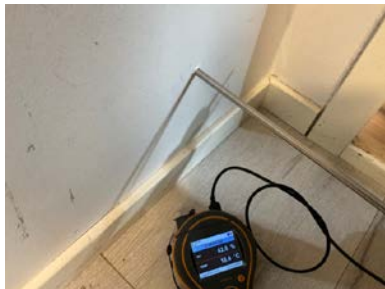
- Det er påvist andre avvik:
- Det ble registrert plast (dampsperre) i vegg. Medfører risiko for å stenge inne fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Plast bør fjernes ved en fremtidig oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN (11,6 M²)

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt stålvaske med skyllekum og ett-greps blandebatteri. Skvettplater over benkeplater og belysning under overskap.

Hvitevarer

- Stekeovn med keramisk platetopp fra Bosch
- Oppvaskmaskin med synlig front fra LG

Frittstående kjøleskap med frysedel fra Bosch.

Integrert ventilator.

Konf. eier/megler vedr. medfølgende hvitevarer.

2. ETASJE > KJØKKEN (11,6 M²)

Avtrekk

Integrert ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Stoppekran m/reduksjonsventil på badet.

Reduksjonsventil ble skiftet for ca. 1,5 år siden i følge eier.

Vanninstallasjoner i rom uten sluk anbefales å utstyres med lekkasjesensor som stenger vanntilførsel ved en evt. lekkasje.

Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via div. ventiler.

Merk at løsningen er vurdert opp mot gjeldende krav på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens krav til ventilasjon, som boligen ikke vil innfri.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra Oso Hotwater, plassert på badet.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet inneholder automatsikringer, 9 kurser og jordfeilbryter.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

Tilstandsrapport

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter, uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og det er ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG) i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Spørsmål til eier (med eierens svar):

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert?

Ukjent

2. Er det elektriske anlegget, eller deler av dette, utført av registrert elektrovirksomhet?

Ukjent

3. Er det foretatt elektriske arbeider etter 1. januar 1999?

Ja

Installert varmekabler, lagt opp belysning inne og ute og stikkontakter i ny yttergang (utført av forrige eier).

4. Foreligger det samsvarserklæring for arbeidet?

Ikke fremvist. Installert varmekabler, lagt opp belysning inne og ute og stikkontakter i ny yttergang.

5. Foreligger det kontrollrapport fra det lokale eltilsyn (DLE) eller tilsvarende?

Nei

Dersom ja: Er eventuelle avvik utbedret?

6. Forekommer det ofte at sikringer løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

8. Finnes det kursfortegnelse, og er denne i samsvar med antall sikringer?

Ja

Visuell kontroll (utført uten inngrep):

9. Er det tegn til brunsvidd plugg på varmtvannsbereder?

Nei

10. Er det tegn til varmgang eller skade på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller annet el-utstyr?

Nei

11. Er kabler løst montert eller har synlige skader?

Nei

Tilstandsrapport

Det anbefales å foreta en utvidet el-kontroll av el-anlegget. Vurdering er gitt på bakgrunn av svar på overnevnte spørsmålsskjema, samt enkel visuell kontroll av punkt 9, 10 og 11.

Tilgj Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

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

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Gulv av støpt betongplate.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med trepanel.
Saltak med sperrekonstruksjon. Taket er tekket med betongtakstein.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningen. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

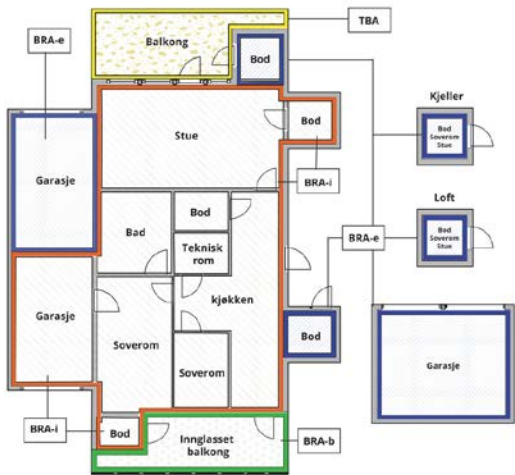
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

4-roms andelsleilighet i horisontaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	76			76	8
SUM	76				8
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré (2,8 m²), Soverom (6,3 m²), Gang (6,6 m²), Bad (5,9 m²), Soverom (8,4 m²), Soverom (12,5 m²), Stue (20,0 m²), Kjøkken (11,6 m²)		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,3 m² av bruksarealet.

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

TAKHØYDER

Ca. 2,39 meter målt i stue/kjøkken.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med digital avstandslaser på befaringsdagen.

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod (4,1 m²)	

Arealer

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4-roms andelsleilighet i horisontaldelt tomannsbolig	76	0
Utvendig bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2025	Patrick Bang	Takstingeniør
	Håvard Tobiassen Solheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	185	646		0	23449.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Morvikbotn 285 B							
Hjemmelshaver Raunane Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/RAUNANE BORETTSLAG	945827165			Solheim Håvard Tobiassen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
67

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 556 635	1990

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.05.2025	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell leilighet, samt generell informasjon om bygningen. Tidspunkt for moderniseringer etc. er hentet ut fra eiendomsverdi.no,	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	15.05.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	15.05.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	15.05.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	15.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	
2	24.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor 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.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KU9316>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503250136

Selger 1 navn

Håvard Solheim

Gateadresse

Morvikbotn 285B

Poststed

MORVIK

Postnr

5122

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Beskrivelse

Det har vært sprekk i flis, ved utbedring ble det funnet og utbedret råte under baderomsdør samtidig.

Initialer selger: HS

Document reference: 1503250136

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Faglært: Norsk Skadekontroll AS byttet fliser i dusjhjørne grunnet sprekk, samtidig byttet de sluk. Det ble byttet deler av isolasjonen under gulvet ved fornying av sluk. Under arbeidet fant de råte under baderomsdøren, dette ble fikset. Ved egeninnsats: Fjernet dusjkabinett og montert dusjhjørne med dører. Montert dusjsett med takdusj og rør fra uttak i vegg til blandedbatteri. Jobben er gjort av rørlegger med fagbrev.

Arbeid utført av

Norsk Skadekontroll AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ny membran, tettesjikt og sluk i dusjsone.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet reduksjonsventil på badet grunnet piping når man brukte vask. Firma ordnet av borettslaget.

Arbeid utført av

Leid inn av borettslaget

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei☐ Ja

7

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Opplevd noen ganger at det har vært nødvendig med ett åpent vindu, eller skrudd på kjøkkenventilator i starten fyring i peis. For å få bedre trekk.

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Var sprekk i flis i dusjsone, er blitt fikset.

9

Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ble funnet råte under dør inn til badet, er blitt fikset.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fra tidligere eier: Installert varmekabler, lagt opp belysning inne og ute og stikkontakter i ny yttergang.

Arbeid utført av

Monsen Elektro AS

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☒ Ja

12

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

☒ Nei☐ Ja

Initialer selger: HS

2

Document reference: 1503250136

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Ladeboks for elbil på fast garasjeplass. Installert av OneCo i 2021.

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

Beskrivelse

Fra tidligere eier: Tømrerarbeid i forbindelse med ekstra soverom er utført ved egeninnsats der vedkommende har fagbrev som tømrer.

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒

Nei

☐

Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fra tidligere eier: Taktekking mellom hovedleilighet og nytt soverom er utført av venn som er utdannet blikkenslager og har eget firma. Byttet lås til bod. Firma leid inn av borettslaget.

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

Beskrivelse

Fra tidligere eier: Tidligere bod har blitt bygget inn i hovedleilighet og bruksendret til soverom.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐

Nei

☒

Ja

Beskrivelse

Endringen er godkjent av borettslaget og Bergen Kommune.

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

Beskrivelse

Noen få hendelser av råtne deler på lekeapparater opp gjennom årene.

28

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

☒

Nei

☐

Ja

Rapport fra Norsk Skadekontroll AS vedrørende arbeid på badet er på vei.

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1503250136

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Solheim	a6c131817477ef5f856ecc95468ec7478fc05d8c	15.05.2025 15:13:39 UTC	Signer authenticated by One time code

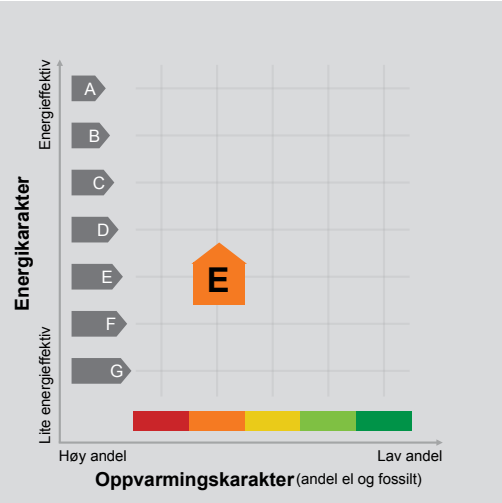
Document reference: 1503250136

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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/developper>

ENERGIATTEST



Adresse	Morvikbotn 285B
Postnummer	5122
Sted	MORVIK
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	185
Bruksnummer	646
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	9481222
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-125593
Dato	24.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Følg med på energibruken i boligen

- Luft kort og effektivt
- Randsoneisolering av etasjeskillere

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggear	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftnig til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftnig til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Vedtekter

For Raunane Borettslag org.nr. 945 827 165.

tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.11.1987, endret 2.05.2005, 9. mai 2006, 31.05.2023 og sist endret 22.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6) En andelseier kan kun eie en garasje plass. Salg av garasje plass er bare tillatt internt til andelseier som ikke eier garasje plass fra før.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig maling/beising etter de intervaller som blir bestemt av styret. Kostnadene til beis/maling og eventuelt stillas belastes borettslaget.

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

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

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

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

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

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

(9) Det er ikke tillatt å parkere og oppbevare avskiltede hengere og biler i parkeringsanleggene inne og ute.

(10) Andelseieren har vedlikeholdsansvaret for monterte varmepumper på egne enheter, inkludert innkassing på varmepumpe. Andelseier er ansvarlig for at varmepumpe til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Ved vedlikehold og arbeid på bygningsmassen er andelseier ansvarlig for midlertidig fjerning og tilbakeføring av varmepumpen. Andelseiers ansvar inkluderer også å fjerne varmepumpe som ikke lenger er i bruk, eller som er ødelagt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantsikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder eller nestleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om

noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

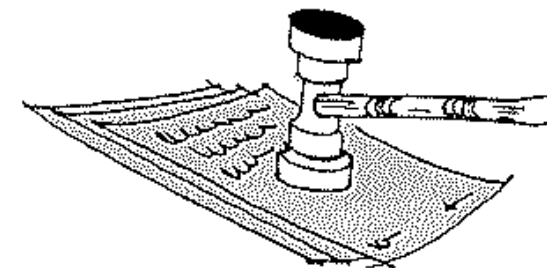
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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



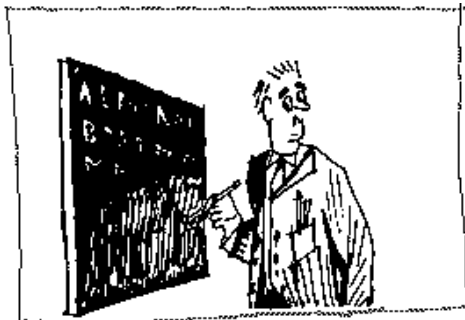
HUSORDENSREGLER FOR RAUNANE BORETTSLAG



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

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

I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget. Sist endret 8.12.2014.

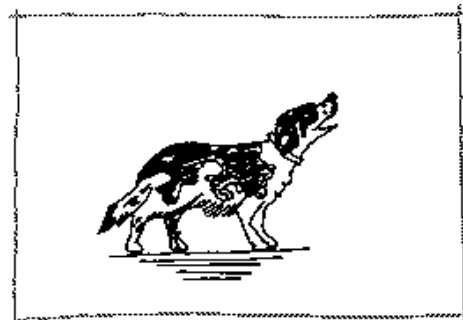
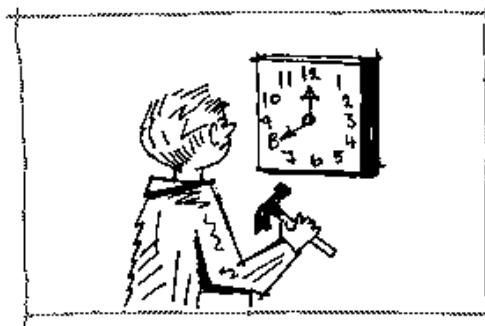


1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.
Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på anviste oppstillingsplasser.
Balkonger, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

1. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 22.00-06.00.
Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl.08.00 – 20.00 på hverdager. Ved sammenkomster eller andre aktiviteter som kan gi støy utover de fastsatte tider, skal nærmeste naboer varsles på forhånd. Beboerne plikter å opparbeide og vedlikeholde tildelte utearealer. Beboerne har et generelt ansvar for fellesarealet i borettslaget.

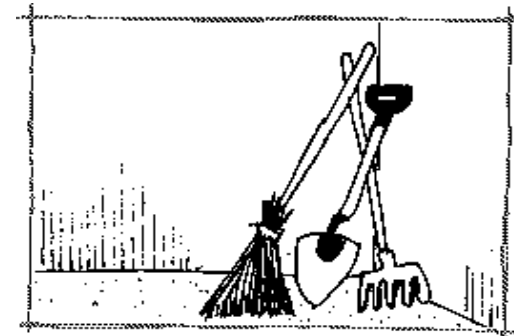
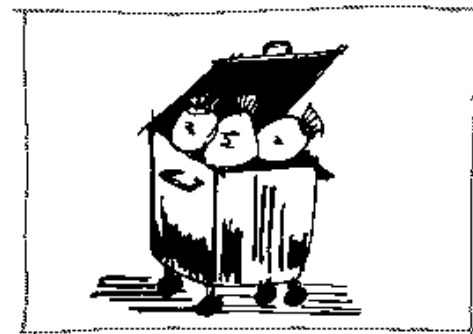


3. Regler for husdyrhold

Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten at styret i borettslaget har gitt sitt samtykke. Søknad om anskaffelse av husdyr skal sendes styret i borettslaget. Dyrehold krever at eier tar nødvendige forholdsregler slik at øvrige beboere ikke sjeneres.

4. Boss

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i beholderne, og lokket på beholderne må være lukket. Den enkelte har ansvar for sin beholder. Bossavhenting foregår på torsdager. Beholderne skal tas inn senest dagen etter tømning. Papp og papir legges i egne containere.

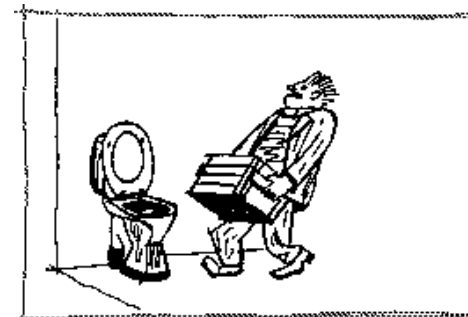
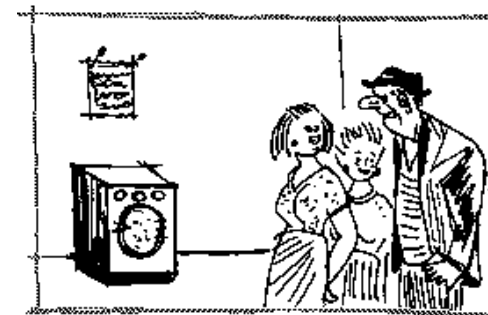


5. Renhold

Den enkelte er ansvarlig for å rydde fellesarealene etter seg om man forårsaker tilgrising. NB! Dette gjelder alle friarealene og lekeplassene.

6. Tørkeplasser

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

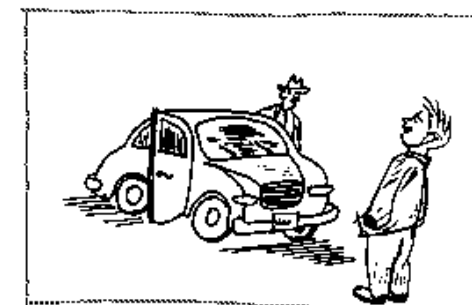


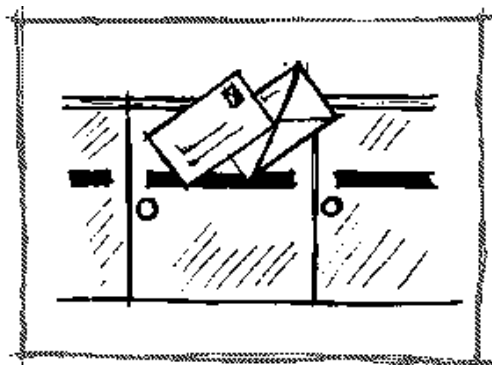
7. Bad, wc og ledninger

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir. NB! Vedr oppussing bad, wc se punkt 11.

8. Bilplasser og garasjeanlegg

Parkering og øvrig ferdsel med bil i boområdet må kun skje på en forsvarlig måte i henhold til skilt og veimerking. Innkjøring i borettslaget bør ikke skje innenfor de tider som er angitt i pkt 2 og er kun lovlig for varetransport eller lignende. Parkering innenfor portene er forbudt og vil medføre borttauing. Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene.





9. Meldinger og henvendelser

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

10. Plikter/ ansvar

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



11. Andre Bestemmelser

Oppussing bad. Sluker

Det er den enkelte beboers ansvar å tilse at sluk/bad er i forsvarlig stand, slik at lekkasjer unngås ref. vedtektenes pkt. 5-1. I forbindelse med at man legger nytt gulv på badet, er det pålagt at sluken skiftes. Ved skifte av sluk refunderer borettslaget inntil kr 4 000 pr sluk. Arbeidet må utføres av autorisert rørlegger og original faktura må vedlegges refusjonssøknaden.

Ved rehabilitering av våtrom er det også anbefalt at man skifter rørene til rør i rør system. Borettslaget gir tilskudd på inntil kr 15 000 til skifte til rør i rør system ved fremlagt spesifisert faktura fra autorisert rørlegger.

NB! Kontakt styret før utbedring av våtrom.

Garasjeanleggene

- Garasjen skal nyttes til det formål den er tiltenkt, og må ikke brukes til regulær lagerplass.
- Det er kun andelseieren eller medlemmer av eierens husstand som skal bruke garasjen.
- Andelseieren plikter å sørge for renhold ved sin garasjeplass.
- Andelseieren skal oppfylle hensikten med garasjeplassen og benytte sin garasjeplass og ikke parkere unødig på lagets fellesparkeringsplasser. Om garasjeeieren til stadighet ikke benytter sin garasje, men parkerer på fellesgrunn regnes dette som brudd på ordensreglene.

Innkalling til Generalforsamling Raunane Borettslag



**Innkalling til ordinær generalforsamling for
Raunane Borettslag**

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

Andelseierne i Raunane Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling onsdag 22.05.2024. kl. 19:00. Møtet vil bli holdt i Felleslokalet.

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 Valg
 - 5.1 Valg av styreleder
 - 5.2 Valg av styremedlemmer
 - 5.3 Valg av varamedlemmer
 - 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- 7 Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet
 - 7.1 Varmepumpe - innmeldt sak fra Elisabeth Gjerde
 - 7.2 Eventuell endring av vedtektene ved tillatelse til montering av varmpumpe

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.

06.05.2024

Styret

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 er vedlagt innkallingen. Årsberetningen tas til etterretning.

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.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Nåværende styreleder Vidar Hantveit er på valg. Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen. Styremedlem Hans Martin Ese er på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. Varamedlemmene Bjørn Steinar Toppe og Magnar Eikeland er på valg.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

For Raunane borettslag skal derfor velges 1 delegat med 1 varadelegat.

7. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

7.1 Varmepumpe - innmeldt sak fra Elisabeth Gjerde

Elisabeth Gjerde har sendt inn følgende sak til behandling på generalforsamlingen:

"Jeg foreslår at beboere i Raunane borettslag får mulighet til å installere varmepumper, der dette kan gjøres uten ulempe for naboer. Styret kan lage rammebeskrivelse med krav til kvalitet, leverandør, plassering, montering, lydnivå og andre forhold som kan være viktige. Beskrivelse kan spesifisere hva beboer forplikter seg til i forhold til montering og demontering av varmepumpe, vedlikeholdsplikt og service."

Dersom generalforsamlingen kommer til at montering av varmepumpe i borettslaget skal godkjennes, mener styret det er viktig at det er klare retningslinjer på plass slik at borettslaget for fremtiden unngår uklarheter rundt ansvarsforholdet og for å minimere eventuelle ulemper for naboer.

I tillegg bør generalforsamlingen dersom et positivt vedtak, gi styret fullmakt til å godkjenne fremtidige søknader om varmepumper, gitt at søknad er i samsvar med vedtatte retningslinjer. Dette for å sikre at effektiv saksbehandling og unngå at det må kalles inn til generalforsamling for hver søknad.

Det gjøres oppmerksom på at tillatelse til å montere varmepumper i borettslaget er et tiltak som er omfattet av brl. § 8-9 nr. 1, og tillatelse vil derfor kreve 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar fremlagte retningslinjer og søknadsskjema for installasjon av varmepumpe. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om installasjon av varmepumpe forutsatt at de er i samsvar med vedtatte retningslinjer.

7.2 Eventuell endring av vedtektene ved tillatelse til montering av varmepumpe

Dersom generalforsamlingen beslutter at det skal tillates montering av varmepumper i borettslaget, ønsker styret å fremme forslag om å innta ny bestemmelse i vedtektene for å synliggjøre ansvarsforholdet for varmepumper. Styret mener det er viktig å innta en bestemmelse i vedtektene slik at det for fremtiden ikke oppstår spørsmål om hvem som er ansvarlig for vedlikehold, ettersyns, etc. for monterte varmepumper. Merk at dersom sak 7.1 ikke får tilstrekkelig flertall og det dermed ikke blir åpnet for varmepumper, vil det heller ikke være behov for en vedtektsendring, og saken vil i så måte utgå.

Styret foreslår at det inntas et nytt punkt under 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt:

(10) Andelseieren har vedlikeholdsansvaret for monterte varmepumper på egne enheter, inkludert innkassing på varmepumpe. Andelseier er ansvarlig for at varmepumpe til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Ved vedlikehold og arbeid på bygningsmassen er andelseier ansvarlig for midlertidig fjerning og tilbakeføring av varmepumpen. Andelseiers ansvar inkluderer også å fjerne varmepumpe som ikke lenger er i bruk, eller som er ødelagt.

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

Forslag til vedtak: Det inntas et nytt punkt i vedtektene punkt 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt:

(10) Andelseieren har vedlikeholdsansvaret for monterte varmepumper på egne enheter, inkludert innkassing på varmepumpe. Andelseier er ansvarlig for at varmepumpe til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Ved vedlikehold og arbeid på bygningsmassen er andelseier ansvarlig for midlertidig fjerning og tilbakeføring av varmepumpen. Andelseiers ansvar inkluderer også å fjerne varmepumpe som ikke lenger er i bruk, eller som er ødelagt.

Årsberetning 2023 for Raunane Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse Morvikbotn 235 - 287 b, 5122 Morvik.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 6 møter i 2023.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Oppfølging av henvendelser fra beboere og eksterne samarbeidspartnere
- Budsjett- og fakturahåndtering
- Drift og vedlikehold av bygningsmasse, garasjeanlegg og uteareal

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Fullført resterende maling av utvendig fasade, skiftet dører hvor det har vært behov og eller mindre løpende vedlikehold.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Planlegge asfaltering for resterende områder (blir ikke utført i 2024 grunnet økonomi) og utskifting av røykvarslere i garasjeanlegg.

Internkontroll

Styret har et kontinuerlig fokus på HMS i borettslaget og er pålagt å ha internkontroll i henhold til Internkontrollforskriften. Interkontrollen til borettslaget omfatter blant annet krav til lekeplasser, elektriske anlegg og utstyr, brannsikkerhet, etc.

Det er gjennomført kontroll av brannvernutstyr, lekeplass og ladeanlegg.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.
Borettslagets revisor er Ernst & Young
Borettslagets forsikringsselskap 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 1 skadesak. Denne skyldtes lekkasje fra kjøl/frys.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling onsdag 31.05.2023 bestått av:

Styreleder, Vidar Hantveit
Styresekretær fra Vestbo, Inger-Lise Oen Hellesund Sæle
Styremedlem, Kari Kvamstø
Styremedlem, Roger Bashir
Styremedlem, Hans Martin Ese
Varamedlem, Bjørn Steinar Toppe
Varamedlem, Magnar Eikeland

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder Vidar Hantveit
Styremedlem Hans Martin Ese
Varamedlem Magnar Eikeland
Varamedlem Bjørn Steinar Toppe

Boligomsetning/bruksoverlating

Det er i løpet av 2023 omsatt 2 boliger i borettslaget.

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter 2023 var:

3-roms leilighet: kr. 2 870 000,00.- (laveste kr. 2 740 000.- høyeste kr. 3 000 000.-)

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		3 764 976	3 691 380	3 764 976	3 953 052
Andre inntekter	7	596 594	626 849	482 448	533 848
SUM INNEKTER		4 361 570	4 318 229	4 247 424	4 486 900
KOSTNADER:					
Ljnnskostnader	8	0	7 000	0	0
Styrehonorar	8	120 000	120 000	120 000	120 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	16 920	17 907	16 920	16 920
Forretningsfjrrel		141 900	136 116	141 897	148 850
Kontingent BBL		22 800	22 800	22 800	22 800
Andre honorarer		8 925	400	0	9 500
Revisjon		11 250	10 750	11 250	11 750
Forsikringspremier		168 306	153 139	168 453	177 100
Energikostnader		138 768	118 218	125 285	136 624
Kommunale avgifter		943 635	891 960	926 113	1 003 708
Andre driftskostnader	9	730 992	666 539	718 754	737 968
Vedlikehold	10	584 636	1 053 918	640 000	650 000
SUM KOSTNADER		2 888 132	3 198 746	2 891 472	3 035 220
DRIFTSRESULTAT		1 473 437	1 119 482	1 355 952	1 451 680
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		75 391	24 677	0	0
Finanskostnader		648 895	387 984	643 409	741 358
NETTO FINANSPOSTER		-573 503	-363 307	-643 409	-741 358
i RSRESULTAT	1, 4	899 934	756 175	712 543	710 322
Overfjringer og disponeringer		899 934	756 175	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Tomter	2, 3	1 218 618	1 218 618
Eiendom	2, 3	52 547 845	52 547 845
Andre driftsmidler	2	360 482	360 482
Finansielle anleggsmidler:			
Andre langsiktige fordringer		30 000	30 000
Sum anleggsmidler		54 156 945	54 156 945
OMLdPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		30 467	22 345
Vestbo Finans AS i mellomregning		176 306	0
Plassering hgyrente		3 518 647	5 044 977
Andre fordringer		100 357	104 360
Bankinnskudd og kontanter:			
H³ ndkasse		335	11 631
Sum omlnpsmidler		3 826 112	5 183 313
SUM EIENDELER		57 983 057	59 340 257

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	7 600	7 600
Sum innskutt egenkapital		7 600	7 600
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	22 730 488	21 830 554
Sum opptjent egenkapital		22 730 488	21 830 554
Sum egenkapital	4	22 738 088	21 838 154
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev p n	5, 6	13 130 907	13 785 782
Borettsinnskudd	6	21 889 300	21 889 300
Sum langsiktig gjeld:		35 020 207	35 675 082
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		0	1 741 469
Leverandørgjeld		224 762	85 552
Sum kortsiktig gjeld		224 762	1 827 021
Sum gjeld:		35 244 968	37 502 103
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 983 057	59 340 257

VESTBO BBL Autorisert regnskapsfjrserselskap

Tone Lilletvedt
Regnskaps sjef/Statsautorisert regnskapsfjrer

Sted:_____, dato:_____

Vidar Hantveit
Styreleder

Kari Kvamstr
Styremedlem

Roger Bashir
Styremedlem

Hans Martin Ese
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Omlpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. dvrige poster er klassifisert som anleggsmiddelMangsiktig gjeld. Omlpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefjres til nominelt belnp p³ etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vnre forbig³ ende. Langsiktig gjeld balansefjres til nominelt belnp p³ etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppfjrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjrres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader fjres 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.	3 356 292	3 336 652
B. Endring disponible midler i rsresultat (se resultatregnskap)	899 934	756 175
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-654 875	-736 536
B. i rets endring i disponible midler	245 059	19 640
C. Disponible midler	3 601 351	3 356 292
<u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	3 694 953	5 044 977
Kortsiktige fordringer	130 824	126 705
Kontanter og bankinnskudd	335	11 631
Omløpsmidler	3 826 112	5 183 313
Kortsiktig gjeld	-224 762	-1 827 021
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	3 601 351	3 356 292

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	El-billading	Tomt	Byggmessige Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	360 482	1 218 618	52 547 845
i rets tilgang :	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	360 482	1 218 618	52 547 845
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	360 482	1 218 618	52 547 845
Anskaffelses ³ r :	2019	1991	1991
Antatt levetid i ³ r :			

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 utgjnr

	Regnskap 2023
1150 Tomt	1 218 618
1120 Bygningsmessige anlegg	52 547 845
Sum	53 766 463

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	i rets resultat	31.12.2023
<u>Endring av egenkapital i ³ r</u>			
Innskutt egenkapital	7 600	0	7 600
Annen egenkapital	21 830 554	899 934	22 730 488
Sum egenkapital 31.12.	21 838 154	899 934	22 738 088

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DnB Bank ASA
L ³ nenummer:	12113400100
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2007
Rentesats:	5.50 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2037
Opprinnelig ³ nebelnpp:	26 000 000
L ³ nesaldo 01.01:	13 785 782
Avdrag i perioden:	654 875
L ³ nesaldo 31.12:	13 130 907
Saldo 5 ³ r frem i tid:	9 492 871

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	3	193 219	579 657
	2	184 404	368 808
	1	180 613	180 613
	19	179 807	3 416 333
	1	178 101	178 101
	17	171 514	2 915 738
	31	167 011	5 177 341
	2	157 154	314 308

Noten viser fellesgjeld fordelt p³ de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet nkning ved frjste avdrag, beregnet i hht. dagens renteniv³.

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjnr

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2230 Andre pantel ³ n	13 130 907	13 785 782
2250 Borettsinnskudd	21 889 300	21 889 300
Sum	35 020 207	35 675 082

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	482 448	448 704
3820 Innkreving strnm	94 782	101 895
3849 Diverse leieinntekter	15 731	12 141
3885 Diverse inntekter fri	3 633	64 109
Sum	596 594	626 849

3820: Strnm elbil lading
3849: 69% av inntektene p³ grendahuset
3885: Innbetaling fra Morvikgrenda for sin del av kostnadene til Grandahuset (31%)

Note 8 - Ljnn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Ljnn ansatte	0	7 000
5310 Styrehonorar	120 000	120 000
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	17 907
Sum	136 920	144 907

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskaps³ ret

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6389 HMS	913	913
6390 Andre driftskostnader	8 935	0
6391 Snjnm ³ king strnjng	106 631	96 187
6392 Containerleie / tjrmming	19 279	17 815
6500 Verktjy og redskaper	0	7 265
6551 Njrkler, ³ ser o.l	12 692	0
6610 Leie vaktmester	51 858	52 839
6617 Alarmer og brannvern	22 398	21 554
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	9 047	8 516
6900 Telekommunikasjon	6 855	7 199
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	466 346	451 646
7520 Sikringsfond	4 247	2 071
7710 Kostnader styrearbeid	20 250	0
7718 Fellesarrangement i brl	752	534
7770 Betalingsgebyrer	790	0
Sum	730 992	666 539

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6602 Vedlikehold VVS	131 991	53 196
6603 Vedlikehold elektro	0	9 591
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	80 482	373 078
6607 Vedlikehold boder/garasjer	66 741	35 416
6612 Lekeplasser	5 313	5 313
6613 Altaner	0	24 528
6618 Fri dugnadsutbetaling	750	4 000
6624 Vedlikehold ventilasjon	62 318	20 597
6641 Malerarbeid	0	11 009
6644 Blikkenslager/taktekker	0	4 855
6645 Vedlikehold vinduer/dyrer	194 304	413 030
6690 Vedlikehold og diverse	42 737	99 305
Sum	584 636	1 053 918

Andre opplysninger

Resultat og balanse med noter for Raunane Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Raunane Borettslag		
Styreleder	Vidar Hantveit (sign.)	22.03.2024
Styremedlem	Kari Kvamstø (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Hans Martin Ese (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Roger Bashir (sign.)	21.03.2024
For Vestbo BBL		
	Tone Lilletvedt (sign.)	25.03.2024

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Raunane Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Raunane 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 avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 modifierer 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, 18. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

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: 83.108.xxx.xxx

2024-04-18 05:37:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E0EE6-3ETKU-8YQTL-EP0DC-F1VBW-PGIG5

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 orginalen?
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>**

Retningslinjer for varmepumpeinstallasjon.

1. Det skal søkes styret om installering av varmepumpe. Godkjenning fra styret skal foreligge før varmepumpen monteres. Dokumentasjon fra leverandør på varmepumpens lydeffektnivå skal vedlegges søknad.
2. Alle kostnader ved varmepumpen bæres av andelseier.
3. Andelseieren er ansvarlig for å konferere med nærmeste naboer vedrørende plassering av varmepumpens ytre del, uttalelser fra naboer skal legges ved søknaden til styret.
4. Skisse som viser plassering av utedel, samt type varmepumpe, leveres til styret sammen med søknad. Styret kan stille krav til hvilken type varmepumpe som skal monteres. Dette omfatter blant annet kjølemedium, støynivå og utseende.
5. Styret kan stille krav til plassering av varmepumpen. Dette for å begrense støyeksponering for naboer og for å sikre mest mulig diskre plassering av estetiske hensyn.
6. Varmepumpe skal fortrinnsvis monteres på egen altan hvor den er skjermet av rekkverk. Varmepumper må ikke monteres i nærhet av naboers soverom. Varmepumpens utedel skal skjermes med standard innkassing. Innkassing skal males i lik farge som borettslagets ytterkledning. Varmepumpe skal monteres på støyreducerende braketter for å unngå vibrasjoner.
7. Varmepumper utvikler kondens og ved montering må det må være tilrettelagt for oppsamling og bortføring av kondensvannet slik at de ikke medfører skade på bygningsmassen.
8. Montering av varmepumpe skal utføres av autorisert installatør. Installasjonen skal utføres på en måte som medfører minst mulig skade på bygningsmassen.
9. Ved vedlikehold og arbeid på bygningsmassen er det andelseiers ansvarlig for midlertidig fjerning og tilbakeføring av varmepumpen.
10. Andelseieren har vedlikeholdsansvaret for varmepumpen. Andelseieren er ansvarlig for at varmepumpen til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Andelseieren plikter å sørge for at varmepumpen til enhver tid holder seg under de støykrav som er fastsatt av styret i borettslaget. Disse kravene følger til enhver tid Norsk Standard, gjeldende er NS 8175:2019, Klasse C, konferer vedlagte utsnitt.
11. Varmepumper som er ødelagt eller ikke i bruk skal fjernes. Ved fjerning skal bygningsmassen tilbakeføres til den standard som var før varmepumpen ble montert. Alle kostnader vedrørende dette betales av eier av varmepumpen.
12. Ved salg av boenhet overtar ny andelseier ansvaret for varmepumpe som er montert av tidligere eier, herunder vedlikeholdsansvar og ansvar for å fjerne ødelagt varmepumpe eller varmepumpe som ikke er i bruk. Dette skal framgå av salgskontrakt.

Lydforhold i bygninger Lydklasser for ulike bygningstyper

*Acoustic conditions in buildings
Sound classification of various types of buildings*

Grenseverdien for A-veld maksimalt lydtrykknivå i Tabell 4 gjelder steder med stor trafikk eller annen aktivitet utendørs om natten. Kravet ansees overskredet når det forekommer ti hendelser eller flere med lydnivå over grenseverdien. Et kjøretøy, et tog eller et fly som passerer regnes som én hendelse. Målemetoder er angitt i de ulike målestandardene som det er henvist til i 5.4. Dersom varigheten av en hendelse er lang eller det er spesielt høyt lydnivå fra en hendelse, f.eks. for en togpassering, men antallet støyhendelser er mindre enn ti, bør man likevel vurdere om støyforholdene er tilfredsstillende.

Tabell 4 - Lydklasser for boliger - Innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse A dB	Klasse B dB	Klasse C dB	Klasse D dB
I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,A,24h} \leq$	20	25	30	35
I soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,AF,max} \leq$ natt, kl. 23-07	35	40	45	50

7.6 Lydnivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer

Grenseverdier for høyeste lydnivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer fra tekniske installasjoner og utendørs lydkilder ved boliger i de ulike lydklassene er gitt i Tabell 5.

Tabell 5 - Lydklasser for boliger - Utendørs lydnivå fra tekniske installasjoner og utendørs lydkilder

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse A dB	Klasse B dB	Klasse C dB	Klasse D dB
Lydnivå på uteoppholdsareal og utenfor vindu i boenhet fra tekniske installasjoner i samme bygning eller i en annen bygning ^a	$L_{p,AF,max} \leq$ natt, kl. 23-07 kveld, kl. 19-23 dag, kl. 07-19	25 30 35	30 35 40	35 40 45	45 45 45
Lydnivå på uteoppholdsareal fra andre utendørs lydkilder og utenfor vindu til rom med støyfølsomt bruksformål ^{b,c} (se merknad)	$L_{den}, L_{kveld}, L_{p,AF,max,95}, L_{p,AS,max,95}, L_{p,AF,max}, L_{p,AS,max}, L_{natt} \leq$	Klasse C - 10 dB	Klasse C - 5 dB	Grenseverdi i Tabell D.1	Klasse C + 10 dB
MERKNAD Grenseverdiene i Tabell D.1 er gjengitt fra Klima- og miljødepartementets Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 [24], med tilhørende bestemmelser og veiledning. a Se også definisjon av tekniske installasjoner i 3.14, bestemmelser i 5.4 og 5.5 og veiledning i Tillegg D. Måletiden T og måleforholdene er definert i målestandardene, og de er avhengige av typen lydkilde, se NS 8172. b Grenseverdier utenfor vindu gjelder til minst ett soverom, se Tillegg D. c Grenseverdiene varierer avhengig av typen lydkilde, se Tillegg D.					

Krav ved installasjon og bruk av varmepumpe.

1. Søknad om installering av varmepumpe skal være godkjent av styret før installasjon kan påbegynnes
2. Alle kostnader ved varmepumpen bæres av eier. Dette gjelder også etter at varmepumpen er installert. Eier bærer alt ansvar for alle skader påført på varmepumpe eller følgeskader som følge av den, både innendørs og utendørs.
3. Styret kan stille krav til hvilken type varmepumpe som skal monteres. Dette omfatter blant annet kjølemedium, støynivå og utseende.
4. Varmepumpeforhandler/montør må bekrefte at de har tilgang på reservedeler og eget serviceapparat.
5. Styret stiller krav til plassering av varmepumpen (uteenhet). Dette for å begrense støyeksposering for naboer og for å sikre mest mulig diskret plassering av estetiske hensyn.
6. Installasjon skal kun gjøres av F-gass sertifisert montør. Både kjøp og installasjon skal gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
7. Spesifikke krav ved installasjon:
Uteenheten skal plasseres iht. vedlagte tegning for andelseiers terrasse og ikke være høyere enn rekkverket på terrassen.
Det skal benyttes støtdemper mot gulvet.
Avløpsrør for kondensvann fra uteenhet til felles avløpsrør skal monteres dersom behov. Alle rør på yttervegg legges i rørkanaler. Det er krav om varmekabel i rør som leder bort vann.
Ref. krav i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg (FEL) § 21 skal det etter behovsvurdering installeres jordet stikkontakt enten ved inneenhet eller uteenhet for tilkobling av varmepumpe. Dersom denne entydig blir merket med "Kun for varmepumpe" vil det ikke kreve jording i den øvrige installasjon i rommet. I tillegg krever forskriftene installering av jordfeilbryter.
Alle inngrep i det elektriske anlegget skal være utført av autorisert personell og krever samsvarserklæring ref. FEL § 12.
7. Eier har vedlikeholdsansvaret for varmepumpen. Dette inkluderer ansvar for at varmepumpen til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Beboer er selv ansvarlig for alle vedlikeholdskostnader.
8. Varmepumper som er ødelagt skal fjernes. Ved fjerning skal bygningsmassen tilbakeføres til den stand den var før varmepumpen ble montert. Alle kostnader vedrørende dette betales av eier av varmepumpen.
9. Ved salg av leilighet overtar ny eier ansvaret for varmepumpen som er montert av tidligere eier, herunder vedlikeholdsansvar og ansvar for å fjerne ødelagt varmepumpe. Dette skal framgå av salgskontrakt.
10. Det bør påregnes at styret foretar kontroll av installasjonen etter at den er utført.



Søknad og avtale om oppsetting av varmepumpe

Installeringen skal skje iht. krav utarbeidet av styret, samt vilkårene under som aksepteres av andelseier.

Undertegnede andelseier:

Adr:.....

Leilighet:..... Tlf:.....

søker herved om å få installere varmepumpe type:.....

Alle kostnader vedr. Montering og vedlikehold bæres av andelseier.
Borettslaget kan **pålegge** vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg ikke tilfredsstiller de kravene som er gitt i "Krav ved installasjon og bruk av varmepumpe".
Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle **skader på bygning utbedres av andelseier.**

Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning. Dersom pålegg fra borettslaget/styret ikke etterkommes anses dette som et brudd på borettslagsloven, samt avtaleforholdet.

Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til ny andelseier.

Dokumentasjon på varmepumpe og leverandør skal være vedlagt søknad.

Bergen,...../.....20....

Andelseier

Søknaden godkjennes: Ja / Nei

Bergen _____

Styreleder

Styremedlem



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

STEMMESEDDEL  1	STEMMESEDDEL  2
STEMMESEDDEL  3	STEMMESEDDEL  4
STEMMESEDDEL  5	STEMMESEDDEL  6
STEMMESEDDEL  7	STEMMESEDDEL  8



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Raunane Borettslag onsdag 22.05.2024 kl. 19:00 - Felleslokalet, avholdt etter skriftlig innkalling datert 06.05.2024.

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: 12

Antall fremlagte fullmakter: 5

Hvilket utgjorde 17 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Vidar Hantveit valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble Inger-Lise Oen Hellesund Sæle fra Vestbo 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 Monica Jensen og Bjørn Steinar Toppe valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Kjersti Wikse og Elisabeth Gjerde.

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 er vedlagt innkallingen. Årsberetningen ble gjennomgått i møtet og det ble gitt anledning til å stille spørsmål. Det ble kommentert at styrets svartid på henvendelser

er for lang.

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 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.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 132.000.- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Nåværende styreleder Vidar Hantveit er på valg. Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble Vidar Hantveit valgt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen. Styremedlem Hans Martin Ese er på valg.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble Hans Martin Ese valgt.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. Varamedlemmene Bjørn Steinar Toppe og Magnar Eikeland er på valg.

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble Bjørn Steinar Toppe og Magnar Eikeland valgt.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Vidar Hantveit styreleder valgt for 2 år i 2024

Hans Martin Ese styremedlem valgt for 2 år i 2024

Kari Kvamstø styremedlem valgt for 2 år i 2023

Roger Bashir styremedlem valgt for 2 år i 2023

Bjørn Steinar Toppe varamedlem valgt for 1 år i 2024

Magnar Eikeland varamedlem valgt for 1 år i 2024

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

For Raunane borettslag skal derfor velges 1 delegat med 1 varadelegat.

Vedtak:

Som delegat til Vestbos generalforsamling ble styreleder Vidar Hantveit valgt.

7. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

7.1 Varmepumpe - innmeldt sak fra Elisabeth Gjerde

Elisabeth Gjerde har sendt inn følgende sak til behandling på generalforsamlingen:

"Jeg foreslår at beboere i Raunane borettslag får mulighet til å installere varmepumper, der dette kan gjøres uten ulempe for naboer. Styret kan lage rammebeskrivelse med krav til kvalitet, leverandør, plassering, montering, lydnivå og andre forhold som kan være viktige. Beskrivelse kan spesifisere hva beboer forplikter seg til i forhold til montering og demontering av varmepumpe, vedlikeholdsplikt og service."

Dersom generalforsamlingen kommer til at montering av varmepumpe i borettslaget skal godkjennes, mener styret det er viktig at det er klare retningslinjer på plass slik at borettslaget for fremtiden unngår uklarheter rundt ansvarsforholdet og for å minimere eventuelle ulemper for naboer.

I tillegg bør generalforsamlingen dersom et positivt vedtak, gi styret fullmakt til å godkjenne fremtidige søknader om varmepumper, gitt at søknad er i samsvar med vedtatte retningslinjer. Dette for å sikre at effektiv saksbehandling og unngå at det må kalles inn til generalforsamling for hver søknad.

Det gjøres oppmerksom på at tillatelse til å montere varmepumper i borettslaget er et tiltak som er omfattet av brl. § 8-9 nr. 1, og tillatelse vil derfor kreve 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Vedtak:

Etter skriftlig avstemming hvor det ble avgitt 12 stemmer for og 5 stemmer mot vedtok generalforsamlingen fremlagte retningslinjer og søknadsskjema for installasjon av varmepumpe. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om installasjon av varmepumpe forutsatt at de er i samsvar med vedtatte retningslinjer.

7.2 Eventuell endring av vedtektene ved tillatelse til montering av varmepumpe

Dersom generalforsamlingen beslutter at det skal tillates montering av varmepumper i borettslaget, ønsker styret å fremme forslag om å innta ny bestemmelse i vedtektene for å synliggjøre ansvarsforholdet for varmepumper. Styret mener det er viktig å innta en bestemmelse i vedtektene slik at det for fremtiden ikke oppstår spørsmål om hvem som er ansvarlig for vedlikehold, ettersyns, etc. for monterte varmepumper. Merk at dersom sak 7.1 ikke får tilstrekkelig flertall og det dermed ikke blir åpnet for varmepumper, vil det heller ikke være behov for en vedtektsendring, og saken vil i så måte utgå.

Styret foreslår at det inntas et nytt punkt under 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt:

(10) Andelseieren har vedlikeholdsansvaret for monterte varmepumper på egne enheter, inkludert innkassing på varmepumpe. Andelseier er ansvarlig for at varmepumpe til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Ved vedlikehold og arbeid på bygningsmassen er andelseier ansvarlig for midlertidig fjerning og tilbakeføring av varmepumpen. Andelseiers ansvar inkluderer også å fjerne varmepumpe som ikke lenger er i bruk, eller som er ødelagt.

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

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at det inntas et nytt punkt i vedtektene punkt 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt:

(10) Andelseieren har vedlikeholdsansvaret for monterte varmepumper på egne enheter, inkludert innkassing på varmepumpe. Andelseier er ansvarlig for at varmepumpe til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Ved vedlikehold og arbeid på bygningsmassen er andelseier ansvarlig for midlertidig fjerning og tilbakeføring av varmepumpen. Andelseiers ansvar inkluderer også å fjerne varmepumpe som ikke lenger er i bruk, eller som er ødelagt.

Protokoll for Raunane Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vidar Hantveit (sign.)	23.05.2024
Protokollvitne	Monica Jensen (sign.)	22.05.2024
Protokollvitne	Bjørn Steinar Toppe (sign.)	22.05.2024

Nabolagsprofil

Morvikbotn 285B - Nabolaget Morvik/Morvikbotn - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Morvikbotn Linje 3, 3E	6 min 0.5 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 14.6 km
Bergen Flesland	31 min

Skoler

Haukedalen skole (1-7 kl.) 362 elever, 26 klasser	24 min 2 km
Tertnes skole (1-7 kl.) 340 elever, 20 klasser	5 min 2.7 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.) 273 elever, 21 klasser	8 min 3.5 km
Blokkhaugen skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	6 min 3.1 km
Åstveit skole (8-10 kl.) 462 elever, 38 klasser	6 min 3.2 km
Tertnes videregående skole 370 elever	6 min 3.4 km
Åsane videregående skole 1100 elever	9 min 3.9 km

«Det er enkelt og greit godt å bo her.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

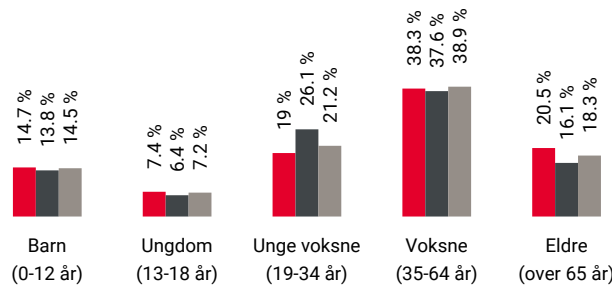
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Morvik/Morvikbotn	1 606	695
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haukedalsmyra Kanvas-barnehage (1-5 år) 68 barn	6 min 0.5 km
Morvikbotn barnehage (0-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km
Kidsa Haukedalen (0-5 år) 91 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Morvik	17 min
Coop Extra Haukedalen	19 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



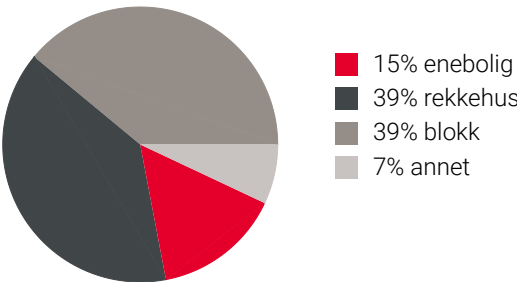
Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100

Sport

Haukedalen skole Aktivitetshall	24 min 2 km
Spondalen ballbinge Ballspill	26 min 2 km
MOVA Åsane	7 min
EVO Toppe	7 min

Boligmasse



«Etablert område.»

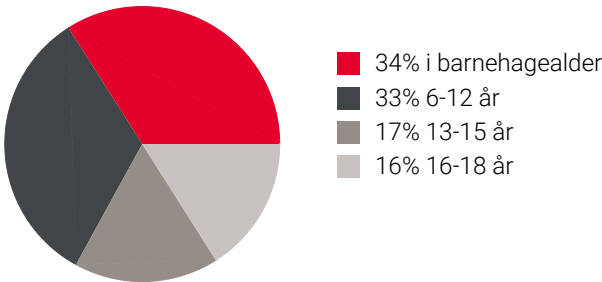
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Åsane Storsenter	7 min
Apotek 1 Åsane	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



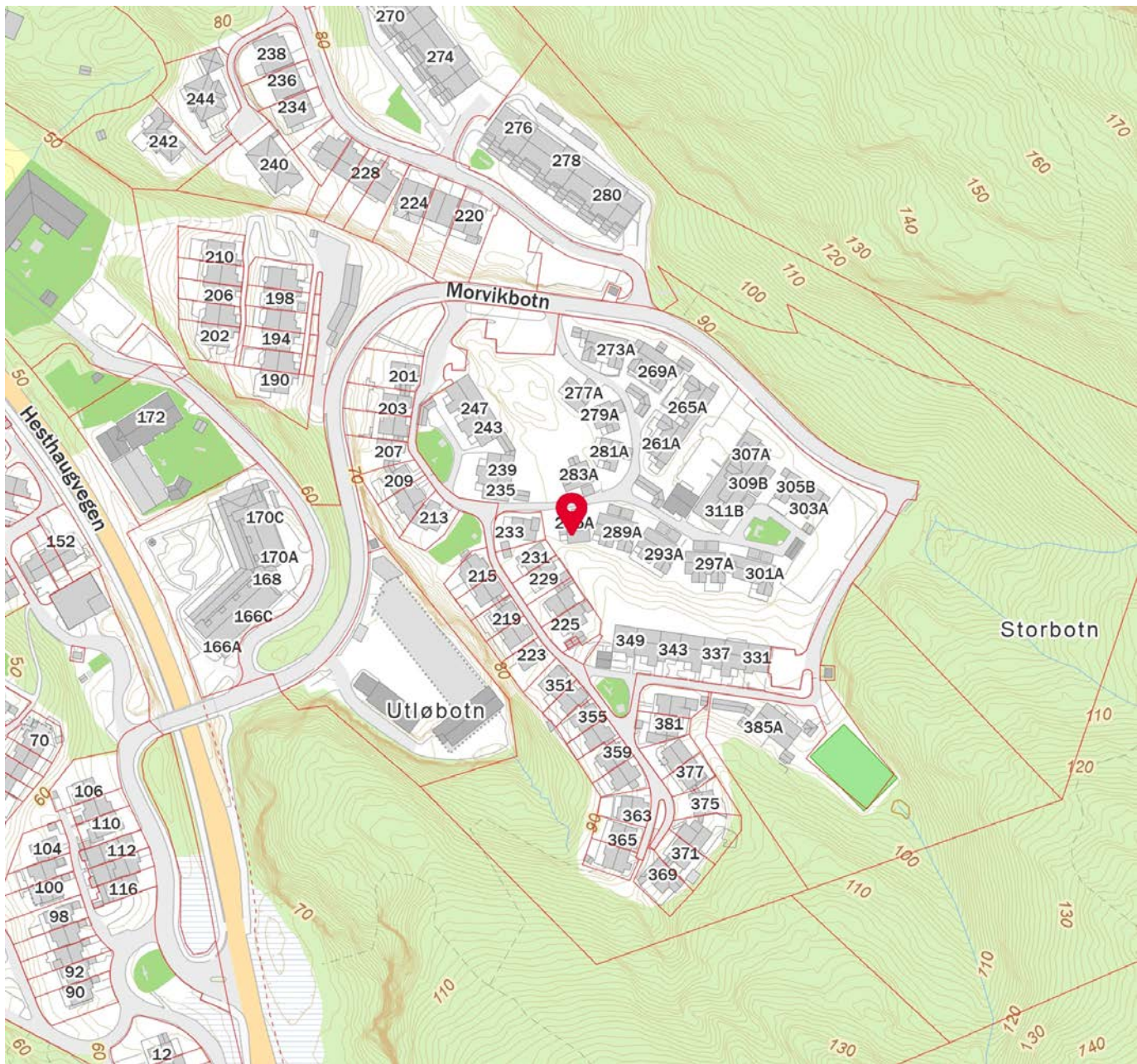
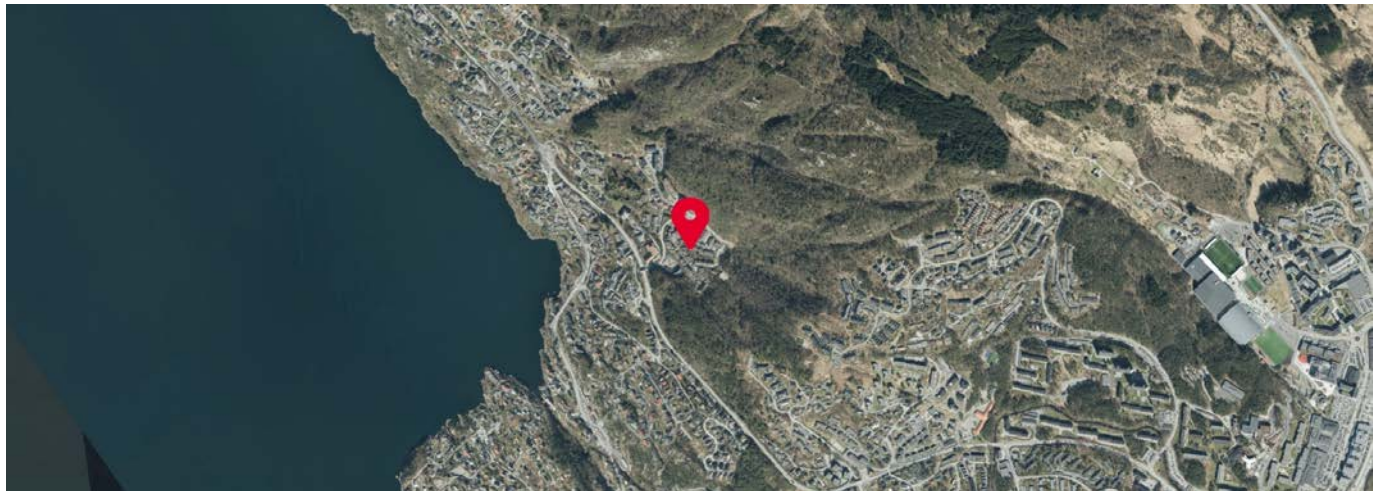
Familiesammensetning



0%	46%
Morvik/Morvikbotn	
Bergen	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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 eignedom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell 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
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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Morvikbotn 285B
5122 MORVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Bergen Sentrum
Saksbehandler: Aleksander Lenning

Telefon: 916 50 495
E-post: aleksander.lenning@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 viderefremtidet 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.:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf: F-post:

Data: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf: F-post:

Data: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre