



aktiv.

Grønnestølstunet 19, 5073 BERGEN

**En lys og romslig 2-roms leilighet
(55+ år) med god planløsning,
parkering og flott uteplass! Sentral
beliggenhet!**



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 2 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 137 524,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 2 247 087,-
Felleskostn.: Kr 4 854,-
Selger: Gabriela Maria Juncu

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 63/66 kvm
Tomtstr.: 16715.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 300
Andelsnr.: 51
Oppdragsnr.: 1503250184

Velkommen!

Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander Lenning har gleden av å presentere Grønnestølstunet 19! En lys og romslig 2-roms leilighet med god planløsning og trivelig uteplass, beliggende i et rolig og etablert område. Kort gangavstand til skole, barnehage, dagligvare og buss- og bybanestopp.

- Litt om kvaliteter:
- God planløsning
 - Lys og luftig stue (23,2 m²)
 - Stort soverom (13,6 m²)
 - Herlig uteplass på 7,5 m²
 - Praktisk innvendig bod
 - Utvendig bod like ved inngangspartiet
 - Parkering på felles parkeringsplass
 - Ingen dok.avgift
 - Kort vei til flotte turløyper på Løvtien, Langegården og Gamlehaugen
 - Nærhet til Sletten senter og Sentrumskjernen
 - Gåavstand til buss - og bybanestopp

Andelseier må være fylt 55 år.

Velkommen til en hyggelig visning - husk påmelding hos megler!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen22

Tilstandsrapport36

Egenerklæring61

Nabolagsprofil.....66

Forbrukerinformasjon 121

Budskjema 122



Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander
Lenning har gleden av å presentere
Grønnestølstunet 19!











Planløsning

1. 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: 63 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 66 m²

TBA: 7.5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entré (4,7 m²), Bad (8,8 m²), Stue (23,2 m²), Kjøkken (7,6 m²), Soverom (13,6 m²), Innvendig bod (3,9 m²).

BRA-e: 3 m² Uisolert bod (2,5 m²)

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7.5 m² Sørvendt hellelagt platting på 7,5 m² med utgang fra stue.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 1,6 m² av bruksarealet. Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

Takhøyder:

Takhøyde i leiligheten varierer mellom 2,35-2,36 meter. Takhøyde på bad er 2,40 meter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16715.9 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er felles for borettslaget. Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med diverse interne veier, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et etablert boligområde på Minde. Her bor du i et rolig og barnevennlig nabolag med kort vei til flotte turterreng samt butikk - og servicetilbud i sentrumskjernen.

Nærmeste dagligvarebutikk er Spar og Rema 1000 Fjøsanger som begge ligger ca. 15 minutters gange unna. For et utvidet butikk - og servicetilbud er det kort vei til Bergen sentrum. Det er heller ikke langt til Danmarks plass og Damsgård hvor du finner dagligvarebutikker, restauranter, bakeri og cafèer. Til Sletten Senter bruker man ca. 8 minutter med bil. Her finner du dagligvarebutikk, vinmonopol, blomsterbutikk og apotek m.m.

Det er flere skoler og barnehager i nærheten:

- Minde skole (1-7 klasse)
- Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 klasse)
- Bjørgvin Montessoriskole (1-10 klasse)
- Storetveit skole (8-10 klasse)
- Espira Grønnestølen barnehage (1-5 år)
- Kristianborg barnehage (0-5 år)
- Låven barnehage (0-5 år)

For den turglade er det flust av muligheter. Like i nærheten finner man Løvtien, Langegården og Gamlehaugen med fine turmuligheter i idylliske omgivelser.

Det er gode kollektivtilbud i området hvor nærmeste

bussholde plass, Grønnestølstunet og Grønnestølsen, som ligger et par minutters gange unna boligen. Herfra går linje 82 til bl.a Wergeland via Kristianborg og Minde. Nærmeste bybanestopp, Kristianborg, ligger ca. 10 minutters gange unna boligen hvor linje 2 har hyppige avganger mot Oasen senter i Fyllingsdalen og Bergen Sentrum.

Til Bergen sentrum bruker man ca. 10 minutter med bil.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Patrick Bang

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunn: Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Yttervegger: Isolert trekonstruksjon med liggende, dobbelfalset trekledning.

Tak: Saltak med tresperrer. Taktekking med taksperrer, tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Takrenner og nedløp i sort plast. Ny taktekking i regi av borettslaget i 2019.

Etasjeskillere: Etasjeskillere av trebjelkelag.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

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

Svar: Nei.

Innhold

Aktiv Eiendomsmegling v/Aleksander Lenning har gleden av å presentere Grønnestølstunet 19! En lys og romslig 2-roms leilighet med god planløsning og trivelig uteplass, beliggende i et rolig og etablert område. Kort gangavstand til skole, barnehage, dagligvare og bussholdeplass. Boligen fremstår i hovedsak med eldre overflater, og er et godt utgangspunkt for deg som ønsker å modernisere og skape ditt eget drømmehjem.

Du møtes av et trivelig inngangsparti hvor du har plass til å møblere med en mindre sittegruppe.

Lys og luftig entrè med god plass til yttertøy og sko i ønsket oppbevaringsmøblement. Her er det også et innebygd skap i vegg.

Romslig stue med gode møbleringsmuligheter og plass til spisebordsgruppe, sofa - og tv-møbler. Det

er store vindusflater sørger for godt lysinnslipp og en luftig atmosfære. Fra stuen har du utgang til en herlig uteplass på ca. 7,5 m² hvor varme sommerdager kan nytes. Fra uteplassen har man flott utsikt utover nærområdet og opp mot Ulriken.

Kjøkkenet er utført med slette fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Frittstående hvitevarer. Godt med skap - og benkeplass. Her har du plass til møblering av en mindre spisebordsgruppe.

Leilighetens soverom er stort og romslig som enkelt lar seg innrede med dobbeltseng og nattbord. Soverommet er utstyrt med store garderobeskap og ligger i praktisk tilknytning til badet som også har adkomst fra gangen.

Badet er utført med gulvbelegg, og malt strie på veggflater. Det inneholder toalett, servant i møblement, veggskap og stor dusj. Badet har gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

For ytterligere lagringsmuligheter disponerer leiligheten en ekstern bod på ca. 2,5 m².

Standard
Entré (4,7 m²)
Tre-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Plassbygget garderobeskap.
Sikringsskap.

Bad (8,8 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue (23,2 m²)
Tre-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i

himling.
Vedovn og varmepumpe.
Utgang til platting.

Kjøkken (7,6 m²)
Tre-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Soverom (13,6 m²)
Tre-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
To plassbygde garderobeskap.
Innvendig bod (3,9 m²)
Belegg på gulv, sponplater på vegger og i himling.
Div. hyller.

Tekniske installasjone:
Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 76 liter.
Sikringsskap med skrusikringer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik:
Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene. 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 de eldste vinduene på sikt eller etter behov.

Utvendig > Balkongdør:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik:
Sprekker i hellene.
Konsekvens/tiltak Andre tiltak: Det er påregnelig med oppgraderinger.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik:
Sprekker i hellene.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det er påregnelig med oppgraderinger.

Innvendig > Radon:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Det bør gjøres jevnlig tilsyn av pipeløp. Konf. feier.

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

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

Innvendig > Rom Under Terreng:
Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det ble registrert fuktnivå i et område som defineres som fuktig. Misfarging på vegger, som kan indikere fuktighet. Kjellervegg er påført med dampspærre/ plast. Dette var vanlig på 1980/1990-tallet, men blir i

dag sett på som en risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader.
Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Merk at evt. tiltak må sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av drenering og bruken av rommene under terreng. Det kan ikke utelukkes behov for å fjerne gips ved rehabilitering. Ideelt sett bør murvegger under terreng være synlige. Påforede kjellervegger i eldre bygg må sees på som en risikokontruksjon med høy risiko for treødeleggende sopper, muggdannelser, stripet borebille (mit) og råtebille m.m. Evt. tiltak må også sees på i sammenheng med eldre kjellervegg/drenering som ikke tilfredsstiller dagens krav. Merk at det ikke kan utelukkes tilsvarende fuktverdier i vegg mellom terreng og bad, hvor det kan være behov for tiltak ved oppgradering av våtrom.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet

levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrom > 1. etasje > Bad (8,8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Vurdering av avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken (7,6 m²) > Overflater og innredning:
Vurdering av avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken (7,6 m²) > Avtrekk:
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Forhold som har fått TG3:
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Anlegget er hovedsakelig fra byggeår med ukjent tilstand/restlevetid. Det er ikke fremvist dokumentasjon (TG2). Det ble registrert løse ledninger etter fjerning av panelovner (TG3).På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll. Det må påregnes større kostnader dersom en skal oppgradere anlegget til

dagens standard. Estimater omfatter kun utbedring av løse ledninger grunnet gitt TG3 for dette (ikke inkl. kostnad for utvidet kontroll).

Våtrom > 1. etasje > Bad (8,8 m²) > Generell:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Badet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer.

Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering. Estimater omfatter utskifting til tilsvarende standard som i dag. Ved oppgradering med fliser må det påregnes en høyere kostnad. Merk at det kan forekomme avvik på estimat (grovt estimert).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt

salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Parkering
Parkering på fellesområde.

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP0000941601

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. Luft-til-luft varmepumpe i stue. El. varmekabler på bad. Mulighet for elektrisk oppvarming.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Info energiklasse
Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G. 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 2 100 000

Formuesverdi primær

Kr 765 169

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 060 676

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punkt 1 «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

Kabel-tv/internett, lading, utvendig byggforsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt, renter og avdrag felleslån, fondsavsetning, vedlikehold, div. driftskostnader og styrehonorar.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4854

Andel Fellesgjeld

Kr 137 524

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

28.05.2025

Andel fellesformue

Kr 13 467

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Fredlundveien Borettslag

Organisasjonsnummer

953938367

Andelsnummer

51

Om borettslaget

Borettslaget består av 71 rekkehusleiligheter som alle har egen inngang, og trappefri adkomst. Innkjørsel ved Grønnestølen. Det foretas kontinuerlig vedlikehold av hus, vinduer og dører, tak og luftehetter samt parkområde. Rekkehusleilighetene i borettslaget her pipe i stuen. Borettslaget har egen vaktmester, hans arbeidsoppgaver er å holde tilsyn med bygninger og utendørsanlegg. Han har intet med det indre vedlikehold å gjøre.

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

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12138940347, DNB Bank ASA Annuitetslån, 4 terminer per år. Rentesats per 28.05.2025: 5.65% pa. Antall terminer til innfrielse: 86 Saldo per 28.05.2025: 9 932 159 Andel av saldo: 137 524 Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.09.2046) Flytende rente

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Boligselskapet har forkjøpsrett. Gjelder kun for personer over 55 år.

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 boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle

borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Det gjøres oppmerksom på at bare personer over 55 år kan være andelseiere i borettslaget, ihht. vedtekter.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 300 i Bergen kommune.Andelsnr. 51 i Fredlundveien Borettslag med orgnr. 953938367

Offentligrettslig pålegg

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/18/300:
26.03.1979 - Dokumentnr: 6954 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:18 Bnr:1

26.03.1979 - Dokumentnr: 907043 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:18 Bnr:1
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE
BRUKSNUMMER

13.10.1981 - Dokumentnr: 23512 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4601 Gnr:18 Bnr:303

01.01.2020 - Dokumentnr: 948378 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:18 Bnr:300

26.03.1979 - Dokumentnr: 2954 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:18 Bnr:214

26.03.1979 - Dokumentnr: 6954 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:18 Bnr:214
Med flere bestemmelser om veirett for en fremtidig utskilt
parsell av d.e.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke ferdigattest på eiendommen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for 20.11.1980.
Følgende mangler er påpekt i den midlertidige brukstillatelsen:
1. Ventilasjon på bad og toalett i endeleilighetene (med skråtak) må få avtrekket så høyt opp som mulig slik at utlufting kan bli tilfredsstillende.
2. Luftinntak under dør til bad og våtrom må ha en overflate på minst 100 cm² .
3. Der oppsettes rekkverk på alle forstøtningsmurer.
4. Feieluke må pusses i bunn.
5. Utvendig trapp må ha rekkverk på begge sider.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.11.1980.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann - og avløp 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

Reguleringsplaner på grunnen:
Plannavn: Årstad. Gnr 18 Bnr 1, 97, 104, 211 og 214, Grønnestølen.
PlanID: 44200000
Dekningsgrad: 99,6 %
Reguleringsformål: Offentlig bygg - institusjon
85,1%, offentlig friområde 12,0%, Felles avkjørsel 1,7%, Felles parkeringsplass 0,8%, Boliger 0,1%,

Plannavn: Årstad/Fyllingsdalen/Laksevåg. Gnr 16 Mfl., Turvei Riplegården - Langegården.
PlanID: 17120000
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)
Reguleringsformål: Annet friområde < 0,1 % (0,0 m²).

Plannavn: Årstad. Gnr 18, Bnr 200, Grønnestølen, Barnehage
PlanID: 30640100
Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m²)
Reguleringsformål: Offentlig friområde < 0,1 % (0,0 m²).

Kommuneplan:
Plannavn: Kommuneplanens Arealdel 2018
PlanID: 65270000
Dekningsgrad: 100%
Arealformål: Bebyggelse og anlegg - Ytre

fortettingssone 89,7%, Grønnstruktur 10,3%.

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen:
Faresone ras 15,6%

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

Planer i nærheten av eiendommen:
Plannavn: Årstad/Fana. Mindereguleringen.
PlanID: 30010000

Plannavn: Fyllingsdalen/Årstad. Bybanen fra sentrum til Fyllingsdalen, Delstrekning 3, Mindemyren - Fyllingsdalen
PlanID: 64050000

Plannavn: Årstad. Gnr 18 bnr 1, 104 og 214, Grønnestølen, Boliger, parsellhager m.m.
PlanID: 4420100

Plannavn: Årstad. Gnr 18 Bnr 214, Grønnestølen.
PlanID: 30640001

Plannavn: Årstad. Gnr 18 Bnr 97, Minde
PlanID: 30640000

Plannavn: Årstad. Gnr 18 Bnr 97 Mfl., Minde Skole
PlanID: 65720000

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

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3

år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.

avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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

2 100 000 (Prisantydning)

137 524 (Andel av fellesgjeld)

2 237 524 (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)

2 247 087 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 254 987 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 257 787 (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 kjøtet 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at

oppdragsgiver skal dekke:
15 000 Grunnpakke Kommunale, eiendomsregister, signering, servitutter
24 900 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
5 000 Tilretteleggingsgebyr
2 900 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 000 Utlegg fotograf
6 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 95 790

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 0,- for utført arbeid.

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

11.06.2025



Tilstandsrapport

- To-roms borettslagsleilighet
- Grønnestølstunet 19, 5073 BERGEN
- BERGEN kommune
- gnr. 18, bnr. 300
- Andelsnummer 51

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 29.05.2025 Rapportdato: 30.05.2025 Oppdragsnr.: 20932-2659 Referansenummer: SV3484

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

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



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 fuktspøk.

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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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.

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

To-roms borettslagsleilighet i byggets 1. etasje.
Sørvendt hellelagt platting på 7,5 m²
Utvendig bod på 2,5 m².

STANDARD

Leiligheten har normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det må påregnes oppgraderinger for å oppnå dagens standard. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Bygningsloven av 1965, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

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 sett utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Konf. styret i borettslaget for nærmere informasjon vedr. eventuelle planer om oppgraderinger.

BELIGGENHET

Boligen har en meget god beliggenhet på ende i øverste rekke! Her har man nydelig utsikt mot Ulriken, Landåsfjellet, Nattlandsfjellet og deler av Bergensdalen. Landlig og fredelige omgivelser med velfriserte grøntområder mellom rekkene og skogen som nærmeste nabo. Pent tilbaketrukket og fri for gjennomgangstrafikk. Fra stue er det utgang til altan på 5 kvm med fin formiddagssol, mens på baksiden er det sittemuligheter og ettermiddagssol. Her bor du sentralt og har samtidig naturen som nærmeste nabo. Kort vei til nærbutikk og post ved Krambua. Det er også flere butikker ved Fjøsangerveien i gangavstand. Gode bussforbindelser med holdeplass like nede i hovedveien og egen servicelinje i borettslaget. For øvrig flere busslinjer langs Fjøsangerveien med hyppige avganger. Ca. 5 minutters kjøring til sentrum. Flotte turmuligheter med Løvvstakken og Langeskogen

like ved.

TOMT

Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med diverse interne veier, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

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

PARKERING

Parkering på fellesområde.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult.
Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med liggende, dobbelfaset trekledning.

Tak:

Saltak med tresperrer.
Taktekking med taksperrer, tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Takrenner og nedløp i sort plast.
Ny taktekking i regi av borettslaget i 2019.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Entré (4,7 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Plassbygget garderobeskap.
Sikringsskap.

Bad (8,8 m²)

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Stue (23,2 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Vedovn og varmepumpe.
Utgang til platting.

Kjøkken (7,6 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.



Beskrivelse av eiendommen

Soverom (13,6 m²)

Tre-stavs parkett på gulv, malte flater på vegger og i himling.
To plassbygde garderobeskap.

Innvendig bod (3,9 m²)

Belegg på gulv, sponplater på vegger og i himling.
Div. hyller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 76 liter.
Sikringsskap med skrusikringer.

OPPVARMING

Vedovn i stue.
Luft-til-luft varmepumpe i stue.
El. varmekabler på bad.
Mulighet for elektrisk oppvarming.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

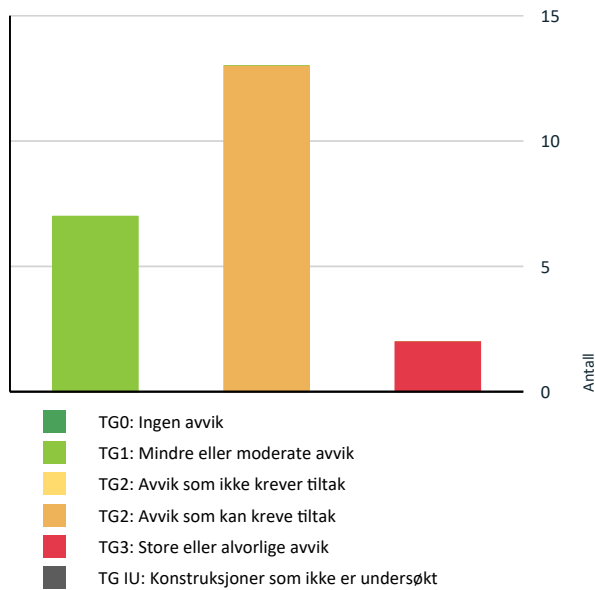
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

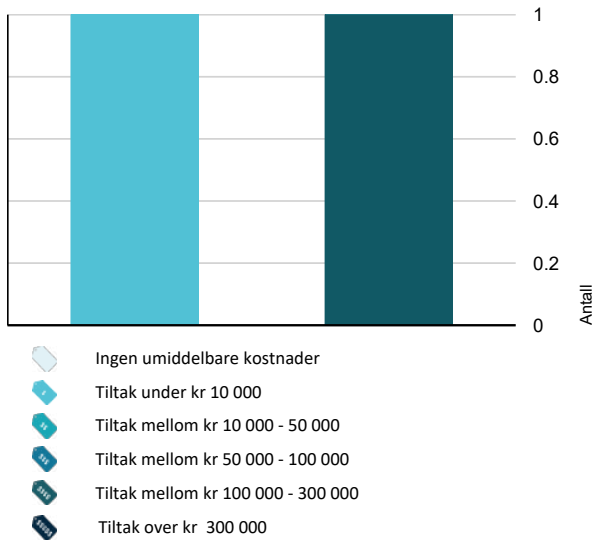
Sammendrag av boligens tilstand

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 forelå ikke ved ferdigstillelse av rapporten. Forhold som normalt fremkommer i skjemaet er derfor ikke vurdert. Eventuelle feil eller mangler som selger har opplysningsplikt om, ligger utenfor takstmannens ansvarsområde.

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.

Oppsummering av avvik

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

To-roms borettslagsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad (8,8 m²) > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad (8,8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken (7,6 m²) > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken (7,6 m²) > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TO-ROMS BORETTSLAGSLEILIGHET



Byggeår
1981

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard
Leiligheten har normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det må påregnes oppgraderinger for å oppnå dagens standard. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold
Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med to-lags isolerglass i malte trekarmner.

Stuevindu mot sør ble skiftet på begynnelsen av 2000-tallet og soveromsvindu ble skiftet i 2005. Sidefelt v/inngangsdør og vindu mot inngangsparti fra kjøkken er fra byggeår.

Kjøkkenvindu og stuevindu i front er skiftet i 2021.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
 - Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid for de eldste vinduene. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmner enn nyere vinduer.

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

TG 1 Dører

Ytterdør med formpresset dørblad.

Dør fra 2023.

TG 2 Balkongdør

Sidehengslet balkongdør med to-lags isolerglass i malte trekarmner.

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

- Vurdering er gitt på bakgrunn av alder og forventet gjenstående brukstid. Eldre balkongdører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmner enn nyere balkongdører.
- Værslitt dør med noe råteskader på glasslister.
- Treg dør.

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



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvendt hellelagt platting på 7,5 m² med utgang fra stue.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist andre avvik:
 - Sprekker i hellene.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:
 - Det er påregnelig med oppgraderinger.



Andre utvendige forhold

Det er ukjent om det foreligger tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konf. styret i borettslaget for nærmere informasjon.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Oppgraderinger:
- Ny parkett i entré, stue, kjøkken og soverom fra rundt 2011.

Tilstandsrapport

Merk:

Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Det kan i enkelte tilfeller være vanskelig å skille visuelt mellom parkett, laminat, klikkvinyll og lignende gulvtyper, særlig der deler er tildekket eller utilgjengelige. Det tas derfor et visst forbehold om feil klassifisering av gulvmateriale. Kjøper oppfordres til å undersøke dette nærmere dersom det er av betydning.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Gulv på grunn i aktuell leilighet.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue og soverom, uten å avdekke unormale skjevheter (mellom 0-13 mm).

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskiller, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskiller fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe:

Elementpipe.

Pipe fra byggeår.

Sotluke i stue.

Ildsted:

Vedovn i stue fra Jøtul.

Eldre ovn.

Merk at det mangler ildfast plate under sotluke. Det anbefales å montere ildfast plate for å hindre glør fra aske ved åpning. Tilsynsrapporter fra feier med evt. avvik er ikke mottatt/kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør gjøres jevnlig tilsyn av pipeløp. Konf. feier.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble foretatt hulltaking fra innvendig bod.

Fuktmålinger ble gjennomført i treverk ved hjelp av egnet måleutstyr. Målingene viste en verdi på 18,6% (vektprosent) i trevirket.

Definisjon av målte verdier:

Vektprosent under 11,9% defineres som tørt.

Vektprosent på 12-15,9% defineres som akseptabelt.

Vektprosent på 16-19,5% defineres som fuktig.

Vektprosent på 19,6-27% defineres som meget fuktig.

Vektprosent over 27% defineres som vått.

Merk:

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

Konstruksjoner må antas å være oppført i samsvar med den tids byggeskikk og gjeldende krav og forskrifter. Fuksikring, drenering og isolasjon fra byggeåret kan avvike betydelig fra dagens standarder. Rom under terreng i eldre boliger må derfor generelt sees på som en risikokonstruksjon.

Høy luftfuktighet, mangelfull drenering eller dårlig lufting over tid kan føre til utfordringer som utvikling av sopper, muggdannelse og angrep fra skadeinsekter. Hvis det oppstår tegn på fukt, som lukt, misfarging eller synlige skader, bør dette undersøkes nærmere av fagkyndige for å avdekke eventuelle underliggende problemer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert fuktnivå i et område som defineres som fuktig.
- Misfarging på vegger, som kan indikere fuktighet.
- Kjellervegg er påført med dampspærre/plast. Dette var vanlig på 1980/1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Overvåk konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Merk at evt. tiltak må sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av drenering og bruken av rommene under terreng.
- Det kan ikke utelukkes behov for å fjerne gips ved rehabilitering. Ideelt sett bør murvegger under terreng være synlige. Påforede kjellervegger i eldre bygg må sees på som en risikokonstruksjon med høy risiko for treødeleggende sopper, muggdannelser, stripet borebille (mit) og råtebille m.m. Evt. tiltak må også sees på i sammenheng med eldre kjellervegg/drenering som ikke tilfredsstiller dagens krav. Merk at det ikke kan utelukkes tilsvarende fuktverdier i vegg mellom terreng og bad, hvor det kan være behov for tiltak ved oppgradering av våtrom.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Innvendige dører

Kompaktdører.

Skyvedør fra stue til kjøkken og fra stue til soverom.

Eier har malt dørene i år.

Dører fra byggeår.

Merk:

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (8,8 M²)

1 TG 3 Generell

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:

Baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speilskap, vegglampe, gulvstående toalett, opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og dusjnisse med frostet epoxyglass og dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, to plastsluker og avtrekksventil på vegg.

Bad fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Badet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse skiftes ved oppgradering.
- Estimat omfatter utskifting til tilsvarende standard som i dag. Ved oppgradering med fliser må det påregnes en høyere kostnad. Merk at det kan forekomme avvik på estimat (grovt estimert).

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD (8,8 M²)

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da områder hvor dette ville vært aktuelt, ikke var tilgjengelig pga. bygningsmessige hindringer. Det ble foretatt søk med fuktindikator, samt visuell inspeksjon uten at det ble registrert unormale forhold.

Merk:

Når det ikke er mulig å foreta hulltaking grunnet bygningsmessige årsaker, gjøres det kontroll med fuktindikator. Den bygningssakkyndige vurderer også konstruksjonen ut fra observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger Det er benyttet fuktmåler (Protimeter MMS3) for å foreta fuktsøk på overflater. Det er viktig å merke seg at denne metoden har begrensninger; fuktindikatoren kan indikere fukt i overflaten, men den gir ikke informasjon om fuktens plassering i forhold til membranen. Hvis eksempelvis dusjen har vært benyttet i forkant av befaring vil dette kunne påvirke måleresultatene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

- Det ble registrert fuktnivå i et område som defineres som fuktig ved kontroll i bod. Det er sannsynlig at fuktnivå er tilsvarende i vegg som ligger mellom terreng og bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Se videre tiltak under "rom under terreng".

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (7,6 M²)

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, bnekeplate i laminat og heldekkende stålvaske med skyllekum, avrenningsbrett og ett-greps blandebatteri. Belysning over benkeplate.

Hvitevarer:

- Stekeovn med keramisk platetopp fra AEG
- Frittstående kjøleskap fra Beko

Integrert ventilator fra Norema.

Kjøkkeninnredning av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN (7,6 M²)

1 TG 2 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre ventilator med ukjent restlevetid.
- Skade på plastkappe (fjernet på befaringsdagen).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det vil være naturlig å skifte ut ventilator ved oppgradering av kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Periodisk avtrekk på kjøkken.

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 Varmepumpe

Luft-til-luft varmpumpe fra Qlima med innedel i stue.

Eier opplyser at denne ble montert for ca. to år siden.

Varmepumpe er kun enkelt, visuelt kontrollert (det er ikke gjort funksjonstest). Det er ikke opplyst om problemer med anlegget. Det anbefales å foreta jevnlig service og kontroll etter leverandørens anbefalinger.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 76 liter fra Oso Hotwater, plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Merk:

Begrenset tilkomst til bereder.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 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 forenklete 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.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i entré.

Skrusikringer.

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2018.

Sikringsskapet inneholder hovedsikring på 35A, 1 kurs på 20A og 5 kurser på 16A.

BELYSNING

Vanlig belysning.

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmekabler på bad.

Tilstandsrapport

Se innledning for øvrig oppvarming.

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

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Anlegget er hovedsakelig fra byggeår med ukjent tilstand/restlevetid. Det er ikke fremvist dokumentasjon (TG2).**

Det ble registrert løse ledninger etter fjerning av panelovner (TG3).

På bakgrunn av nevnte forhold anbefales det å foreta en utvidet kontroll. Det må påregnes større kostnader dersom en skal oppgradere anlegget til dagens standard. Estimert omfatter kun utbedring av løse ledninger grunnet gitt TG3 for dette (ikke inkl. kostnad for utvidet kontroll).

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbakefyllt med antatt selvdrenerende masser av sprengstein/kult.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

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

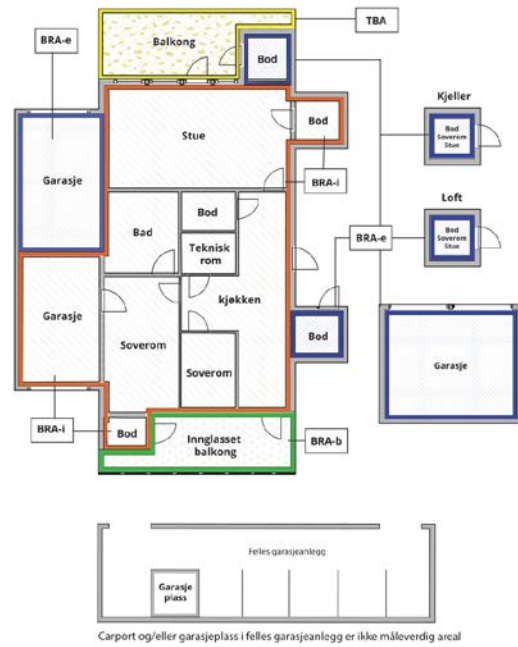
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

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)
To-roms borettslagsleilighet	59	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2025	Patrick Bang	Takstingeniør
	Gabriela-Maria Juncu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	18	300		0	16715.9 m²		Eiet
Adresse							
Grønnestølstunet 19							
Hjemmelshaver							
Fredlundveien Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FREDLUNDVEIEN BORETTSLAG	953938367			Juncu Gabriela-Maria

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

51

To-roms borettslagsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	63			63	8
Bod m/utvendig adkomst		3		3	
SUM	63	3			8
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré (4,7 m²), Bad (8,8 m²), Stue (23,2 m²), Kjøkken (7,6 m²), Soverom (13,6 m²), Innvendig bod (3,9 m²)		
Bod m/utvendig adkomst		Uisolert bod (2,5 m²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 1,6 m² av bruksarealet.

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

TAKHØYDER
Takhøyde i leiligheten varierer mellom 2,35-2,36 meter. Takhøyde på bad er 2,40 meter.

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).

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Bygget er oppført etter eldre forskrifter og vil med all sannsynlighet ikke innfri krav i TEK17.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Konf. selgers egenerklærings skjema (ikke mottatt ved rapportdato)

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.05.2025	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.	29.05.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	29.05.2025	Innhenting av kommunal info.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	29.05.2025		Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	29.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 befaringsstidspunktet 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
- Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>
- Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SV3484>
- KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
- Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Bergen Sentrum

Oppdragsnr.

1503250184

Selger 1 navn

Gabriela Maria Juncu

Gateadresse

Grønnestølstunet 19

Poststed

BERGEN

Postnr

5073

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

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Lofavor

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

2

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

Svar

Nei

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

Nei

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

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1503250184

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

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 1503250184

Tilleggskommentar

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: 1503250184

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gabriela Maria Juncu	02ee9c42018574859b6c3eae558f2e0d4ad6d3bc	26.05.2025 05:28:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1503250184

- 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://doc.ingroupe.com/developper>

Nabolagsprofil

Grønnestølstunet 19 - Nabolaget Grønnestølen - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Grønnestøltunet Linje 85	1 min 0.1 km
Kristianborg Linje 2	11 min 0.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	9 min 5 km
Bergen Flesland	14 min

Skoler

Minde skole (1-7 kl.) 252 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Rudolf Steinerskolen i Bergen (1-10 kl.) 208 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km
Bjørgvin Montessoriskole (1-10 kl.) 99 elever, 4 klasser	23 min 2 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	7 min 2.8 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	8 min 3.7 km
Rudolf Steinerskolen vgs. 90 elever, 3 klasser	21 min 1.8 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	6 min 3.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

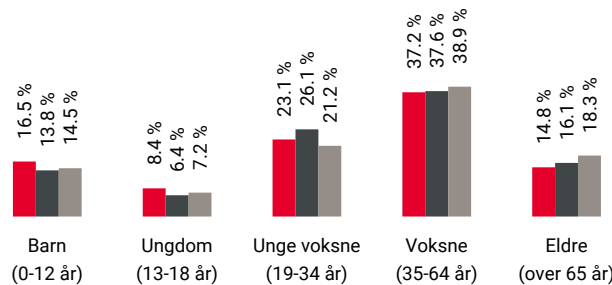
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønnestølen	985	479
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Grønnestølen barnehage (1-5 år) 79 barn	3 min 0.2 km
Kristianborg barnehage (0-5 år) 80 barn	15 min 1.3 km
Låven barnehage (0-5 år) 49 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Spar Fjøsanger Post i butikk	11 min 1 km
Rema 1000 Fjøsanger PostNord	14 min 1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



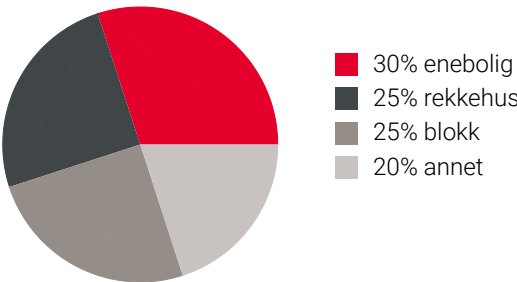
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

Minde skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.4 km
Grønnestølen ballbane Ballspill	5 min 0.4 km
SATS Wergeland	20 min
Family Sports Club Danmarks plass	6 min

Boligmasse



«Nylig flyttet hit og vi trives allerede godt; hyggelige og imøtekommende naboer; knallgod skole; godt idrettslag; Det man trenger i en familie med 3 barn!»

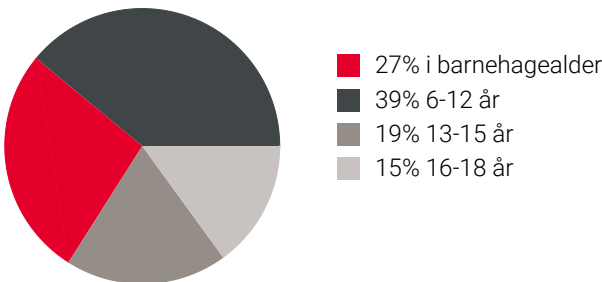
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Sletten Shoppingsenter	8 min
Vitusapotek Minde	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



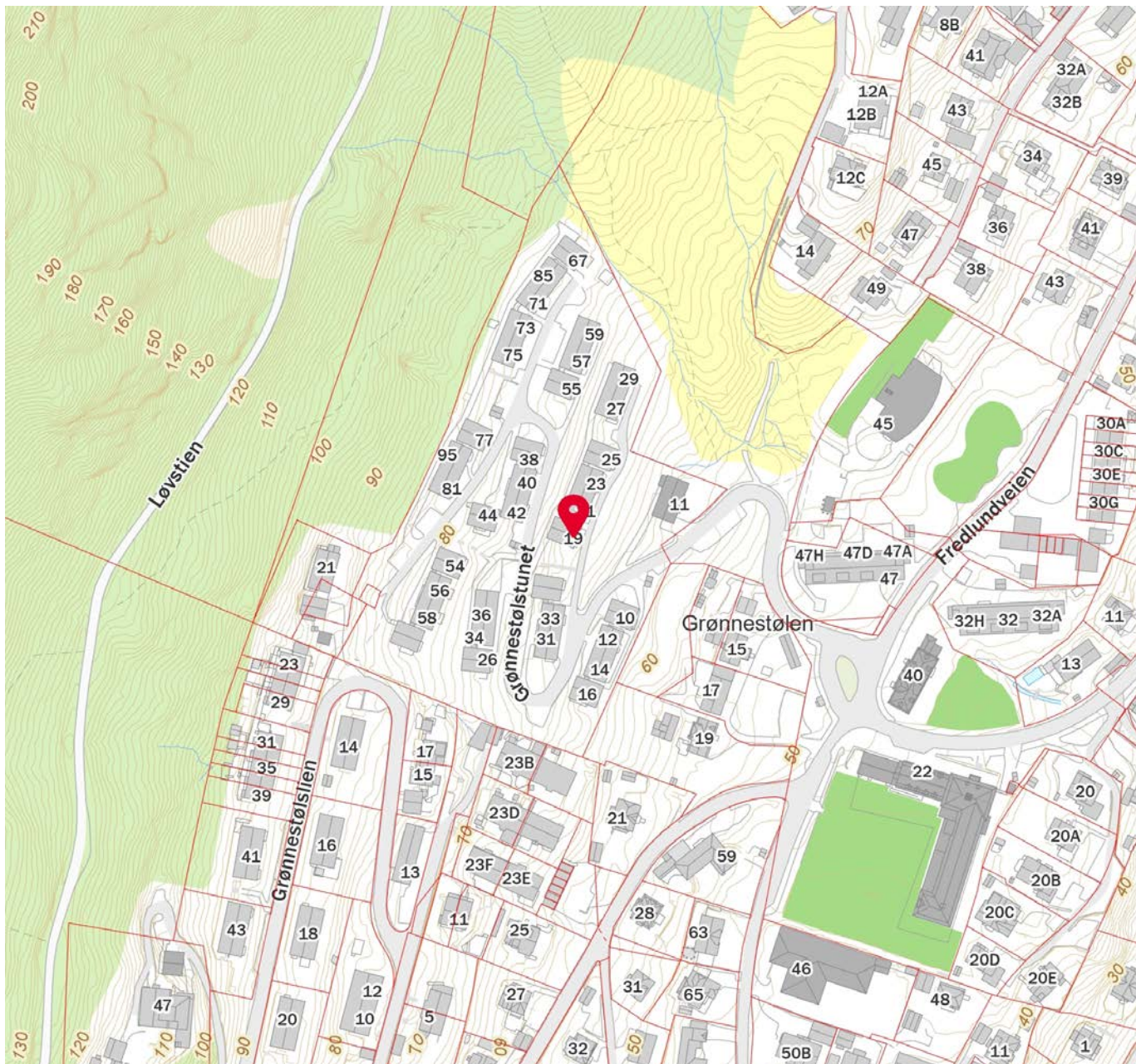
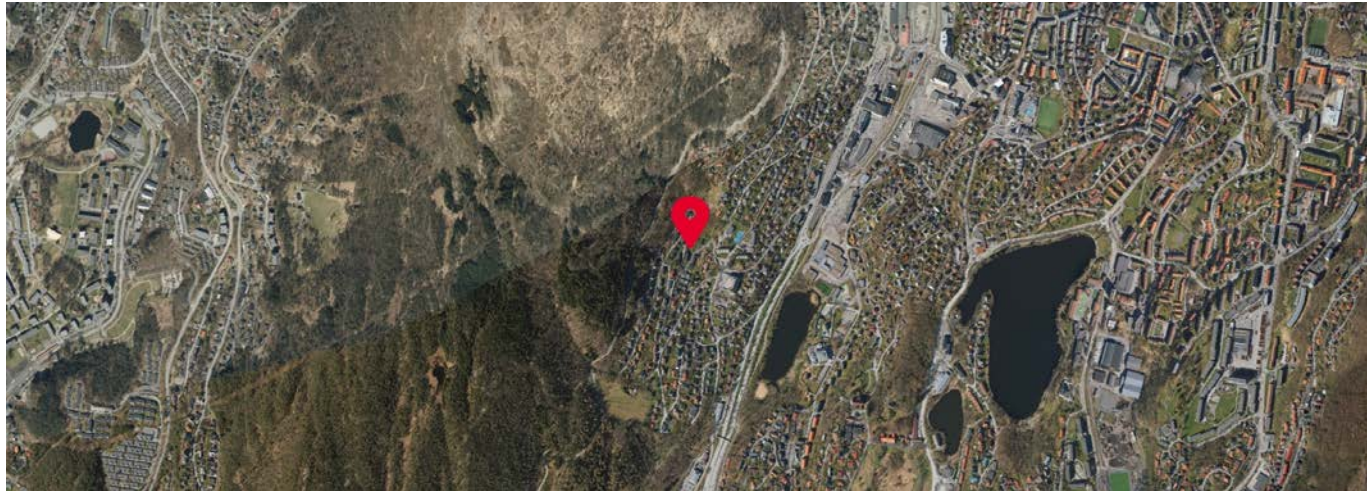
Familiesammensetning



0%	46%
Grønnestølen	
Bergen	
Norge	

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Det innkalles til generalforsamling i Fredlundveien brl
Onsdag 22.mai 2024 kl 18:00 i felleshuset.

Sak 1. Konstituering

Godkjenning av innkalling og dagsorden

Sak 2. Godkjenne registrerte stemmeberettigede

Sak 3. Valg av møteleder, valg av referent, valg av en til å undertegne protokoll sammen med styreleder, valg av tellekorps.
Styret setter seg selv bortsett fra leder.

Sak 4. Årsberetning fra styret.

Sak 5. Regnskap for 2023 og revisors beretning.

Sak 6. Godtgjørelse til styret. Samme som foregående år.

Sak 7. VALG

Det skal velges følgende til styret:

Styreleder for 2 år

1 styremedlem for 2 år

2 varamedlemmer for 1 år

Sak 8. Valg av valgkomite for 1 år

Sak 9. Innkomne forslag fra beboere, se vedlegg.

Bergen, 6.mai 2024

Styret i Fredlundveien Brl

Årsberetning 2023 for Fredlundveien Brl.

Virksomhetens art og lokalisering;

Fredlundveien brl er ett 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.

Styrets arbeid:
Styret har avholdt 8 styremøter, styre har og sendt ut noen infoskriv.

Styret har i løpet av året utført/fått utført følgende vedlikeholdsoppgaver/utbedringer:

- To hus er malt.
- Trappene er reparert.
- En vegg skiftet kledning(og isolert)
- Ny varmepumpe i velhus, er innkasset.
- Velhuset malt innvendig.
- Nye gardiner i velhuset.
- Skjært ned kratt ved elv
- Elv rast ut mot sør, vi ryddet og kommunen har murt opp igjen.
- Investert i ny plenklipper.
- Malt bosshus (inkl dørene)
- Benker/hydranter er malt.
- Parkslirene er dekket til med duk og jord/sør.
- Trapp over plen ved vaktmestergarasje.
- Ventiler montert i bosshusene, 2 i hvert.
- Trær i sving mot nabo fjernet/ sør + trær mot nord.
- Møte med andre naboer 18/10-23 ang vann som renner ned fra Løvtien, planen er en felles henvendelse til Bergen kommune, da naboene også får vann inn på sine eiendommer.
- Vaktmester garasje er ryddet og den er mer oversiktlig.
- Vi har arrangert julelunsj i velhuset.
- Ett tilfelle av mus inni leilighet, dette er utbedret.
- Det har vert en pipebrann, er utbedret og godkjent av brannvesenet i etterkant.
- Rensket og spylt kantstein og murer i hele borettslaget.

Følgende vedlikehold for vår / sommer 2024 er planlagt:

Hovedfokus på maling av 2 store hus.
Skifte kledning på to halve yttervegger og oppunder kisten på 1 hus.
En drager skal skiftes på ett hus.
Bytte av ytterdører(se eget skriv)

Styresammensetning/andre tillitsvalgte:

Leder	Tore Furnes	på valg (tar gjenvalg)
Styremedlem	Vigdis Einebærholm	på valg(tar ikke gjenvalg)
Styremedlem	Hege Knutsen	ikke på valg
Styremedlem	Rune Joar Larsen	ikke på valg
Varmedlem	Gunvor Gjelsvik	på valg
Varmedlem	Åse V. Bakken	på valg

Valgkomite 2024

Styret er valgkomite, da ingen ønsket være i valgkomite

I tillegg har Inger-Lise Oen Hellesund Sæle fra Vestbo vært med.

87 Fredlundveien Borettslag		RESULTATREGNSKAP		2023	
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		3 600 507	3 496 196	3 601 032	3 796 812
Andre inntekter	7	23 035	9 420	10 000	15 000
SUM INNEKTER		3 623 542	3 505 616	3 611 032	3 811 812
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	294 389	515 841	514 000	313 600
Styrehonorar	8	120 000	120 000	120 000	120 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	60 163	91 909	89 394	61 138
Andre personalkostnader	8	13 956	21 728	24 500	25 000
Avskrivninger	2	8 896	8 896	8 896	8 896
Forretningsførsel		139 596	134 160	139 593	146 129
Kontingent BBL		21 300	21 300	21 300	21 300
Andre honorarer		0	0	0	8 875
Revisjon		9 000	8 500	9 000	9 500
Forsikringspremier		188 664	172 331	190 000	200 000
Energikostnader		39 319	59 575	53 000	35 000
Kommunale avgifter		744 025	709 197	735 298	786 842
Andre driftskostnader	9	440 340	413 371	454 488	514 794
Vedlikehold	10	641 337	146 516	176 000	176 000
SUM KOSTNADER		2 720 985	2 423 325	2 535 469	2 427 073
DRIFTSRESULTAT		902 557	1 082 291	1 075 563	1 384 739
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		17 863	5 114	0	0
Finanskostnader		489 403	287 774	485 902	573 501
NETTO FINANSPOSTER		-471 540	-282 660	-485 902	-573 501
ARSRESULTAT	1, 4	431 016	799 631	589 661	811 238
Overføringer og disponeringer		431 016	799 631	0	0

87 Fredlundveien Borettslag		BALANSE		2023	
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022		
EIENDELER					
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler:					
Eiendom	2, 3	19 145 360	19 145 360		
Inventar og utstyr	2	22 000	0		
Biler og arbeidsmaskiner	2	71 172	80 069		
Andre driftsmidler	2	86 938	86 938		
Sum anleggsmidler		19 325 470	19 312 367		
OMLØPSMIDLER					
Fordringer:					
Vestbo Finans AS i mellomregning		1 563 789	1 463 716		
Andre fordringer		58 521	46 589		
Bankinnskudd og kontanter:					
Håndkasse		660	660		
Innestående bank		20 392	9 494		
Sum omløpsmidler		1 643 361	1 520 459		
SUM EIENDELER		20 968 831	20 832 826		

87 Fredlundveien BorettslagBALANSE2023			
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	7 100	7 100
Overkursfond	4	1 802 787	1 802 787
Sum innskutt egenkapital		1 809 887	1 809 887
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	1 792 736	1 361 720
Sum opptjent egenkapital		1 792 736	1 361 720
Sum egenkapital	4	3 602 623	3 171 607
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	10 219 224	10 459 314
Borettsinnskudd	6	6 927 810	6 927 810
Garasje innskudd	6	96 000	96 000
Sum langsiktig gjeld:		17 243 034	17 483 124
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		72 155	70 172
Skyldig off. myndigheter		26 077	44 032
Annen kortsiktig gjeld		24 942	63 891
Sum kortsiktig gjeld		123 174	178 095
Sum gjeld:		17 366 208	17 661 219
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		20 968 831	20 832 826
VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap			
Tone Lilletvedt Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører			
Sted: _____, dato: _____			
_____ Tore Furnes Styreleder			
_____ Hege Knutsen Styremedlem			
_____ Rune Joar Larsen Styremedlem			
_____ Vigdis Einebærholm Styremedlem			
87 Fredlundveien Borettslag Orgnr.: 953938367 Utskriftsdato 13.03.2024			

Note 87 Fredlundveien Borettslag2023	
Note 0 - Regnskapsprinsipper	
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.	
Klassifisering og vurdering av balanseposter Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.	
Skatt	
Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.	
Varige driftsmidler	
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000	
Fordringer	
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.	
Inntekter	
Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes	
Note 87 Fredlundveien Borettslag Orgnr.: 953938367 Utskriftsdato 13.03.2024	

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	1 342 364	835 199
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	431 016	799 631
Tilbakeføring av avskrivning	8 896	8 896
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-22 000	0
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-240 090	-301 362
B. Årets endring i disponible midler	177 823	507 165
C. Disponible midler	1 520 187	1 342 364
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	1 563 789	1 463 716
Kortsiktige fordringer	58 521	46 589
Kontanter og bankinnskudd	21 052	10 154
Omløpsmidler	1 643 361	1 520 459
Kortsiktig gjeld	-123 174	-178 095
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	1 520 187	1 342 364

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Traktor	Ladesystem for elbiler	Varmepumpe	Garasje	Byggningsmessi Anlegg	Påkostninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	88 965	86 938	0	18 000	19 067 000	60 360
Årets tilgang :	0	0	22 000	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	88 965	86 938	22 000	18 000	19 067 000	60 360
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	17 793	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	71 172	86 938	22 000	18 000	19 067 000	60 360
Årets avskrivninger :	8 896	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2021	2021	2023	1982	1980	1990
Antatt levetid i år :	10					

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2023
1110 Garasjer	18 000
1120 Bygningsmessige anlegg	19 127 360
Sum	19 145 360

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	7 100	0	7 100
Annen egenkapital	1 361 720	431 016	1 792 736
Overkursfond	1 802 787	0	1 802 787
Sum egenkapital 31.12.	3 171 607	431 016	3 602 623

Overkursfond skyldes salg av vaktmesterleilighet..

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12138940347
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.50 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2046
Opprinnelig lånebeløp:	11 500 000
Lånesaldo 01.01:	10 459 314
Avdrag i perioden:	240 090
Lånesaldo 31.12:	10 219 224
Saldo 5 år frem i tid:	8 952 377

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	221 663	221 663
	13	148 628	1 932 164
	57	141 498	8 065 386

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2230 Andre pantelån	10 219 224	10 459 314
2250 Borettsinnskudd	6 927 810	6 927 810
2253 Innskudd garasjer	96 000	96 000
Sum	17 243 034	17 483 124

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3820 Innkreving strøm	11 275	0
3846 Utleie av felleslokaler	11 760	5 200
3885 Diverse inntekter fri	0	4 220
Sum	23 035	9 420

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Lønn ansatte	260 645	451 783
5020 Feriepenger	33 579	63 890
5146 Trekkpliktig bilgodtgjørelse	165	168
5310 Styrehonorar	120 000	120 000
5400 Arbeidsgiveravgift	55 429	82 901
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	4 735	9 008
5421 Innberegning aga pensjon	10 229	11 845
5422 Motkonto Aga pensjon	-10 229	-11 845
5426 OTP lagene	4 750	13 346
5610 Andre personalforsikringer	9 206	8 382
Sum	488 508	749 478

Selskapet har hatt 1 ansatt i løpet av regnskapsåret . I tillegg en del som har gjort vaktmesteroppgaver, vask fellesrom og flaggheising. På timebasis.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5359 Refusjon bompenger	1 223	2 444
6391 Snømåking strøing	19 918	13 793
6392 Containerleie / tømning	3 990	3 900
6500 Verktøy og redskaper	21 545	3 136
6551 Nøkler, låser o.l	1 600	3 247
6570 Arbeidsklær verneutstyr	0	1 682
6617 Alarmer og brannvern	0	21 929
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	353 176	318 651
7000 Drivstoff	4 852	5 450
7040 Forsikring bil, traktor etc	3 273	3 040
7060 Påkostninger plenklipper traktor	0	8 366
7070 Driftskostnader bil traktor mm	3 219	2 806
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	3 119	2 832
7120 Parkeringsleie / kostnader	0	68
7430 Gaver ikke fradragsberettiget	1 390	0
7520 Sikringsfond	3 611	1 762
7710 Kostnader styrearbeid	9 896	12 375
7718 Fellesarrangement i brl	7 978	7 245
7770 Betalingsgebyrer	1 551	645
Sum	440 340	413 371

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6602 Vedlikehold VVS	6 575	3 449
6603 Vedlikehold elektro	3 629	1 872
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	52 129	31 230
6618 Fri dugnadsutbetaling	0	3 500
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeid	20 678	14 559
6645 Vedlikehold vinduer/dører	477 740	55 619
6690 Vedlikehold og diverse	70 586	26 287
Sum	641 337	146 516

Resultat og balanse med noter for Fredlundveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fredlundveien Borettslag		
Styreleder	Tore Furnes (sign.)	02.05.2024
Styremedlem	Hege Knutsen (sign.)	02.05.2024
Styremedlem	Vigdis Einebærholm (sign.)	02.05.2024
Styremedlem	Rune Joar Larsen (sign.)	02.05.2024
For Vestbo BBL		
	Tone Lilletvedt (sign.)	03.05.2024



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Fredlundveien Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fredlundveien 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:

Peritico Dokumentnøkkel: NYX7-PCZAL-SWIFX-KACUG-VWJUS-SEOWT

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

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

Bergen, 7. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-07 20:44:16 UTC



Penneo Dokumentnrøkke: N7TX7-POZAI-SWEEY-K4OUQ-YWUJS-SE0WT

Penneo Dokumentnrøkke: N7TX7-POZAI-SWEEY-K4OUQ-YWUJS-SE0WT

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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

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

Til Generalforsamlingen i Fredlundveien Borettslag 22.mai 2024

Valgkomiteens Innstilling:

Styreleder: Tore Furnes
Styremedlem: Gunn Waldorff

Varamedlem: Ørjan Takle
Varamedlem: Hilde Killingrød

Styremedlemmer velges for 2 år og varamedlemmer velges for 1 år.

Valgkomite: Styret

Fra sittende styre:
Styreleder Tore Furnes, på valg, tar gjenvalg.
Rune Joar Larsen, ikke på valg
Hege Knutsen, ikke på valg
Styremedlem Vigdis Einebærholm, på valg, tar ikke gjenvalg.
Varamedlem Åse Bakken, på valg, tar ikke gjenvalg.
Varamedlem Gunvor Gjelsvik, på valg, tar ikke gjenvalg.

FORSLAG TIL NYE VEDTEKTER GENERALFORSAMLING 2024

1. Vedrørende parkering på oppmerkede plasser i borettslaget så gjelder det kun for 1 bil pr. boenhet. Bil nr 2 må eventuelt parkeres ved velhuset pga det er lite parkerings-plasser. Parkeringsplassene er for beboerne i laget.
2. Når det skiftes lås i de kommunale leiligheter eller av beboere skal styret ha ett stykk nøkkel i reserve. Dette i tilfelle uhell eller lignende skulle oppstå.
3. Det er forbudt å mate fugler på og fra terrasser i borettslaget. Dette fordi det tiltrekker rotter og andre skadedyr. Det går også utover tak og dertil vedlikehold.
4. Ved montering av varmepumper i husene skal utedel "kasses" inn og males i husets farge. Det skal også godkjennes av styret og nærmeste naboer skal være enig om plassering.

Bergen 21.04.24

STYRETS KOMMENTAR:

Styret er enig om nye tillegg til vedtekter for Fredlundsveien BRL

STEMMESEDDEL  1	STEMMESEDDEL  2
STEMMESEDDEL  3	STEMMESEDDEL  4

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Fredlundveien borettslag

År 2024 – den 22. mai kl. 18 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Fredlundveien borettslag etter skriftlig innkalling datert 6. mai 2024, utlevert 12. mai 2024.05.25

Møtet ble avholdt i Felleshuset, Grønnestølstunet.

Sak 1. Konstituering
Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble tatt opp til godkjenning.
Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Sak 2. Godkjenne registrerte stemmeberettigede

Til stede fra andelseierne: 22 fremmøtte og 7 fullmakter

Til stede fra styret var styreleder Tore Furnes, styremedlem Vigdis Einebørholm, styremedlem Hege Knudsen, styremedlem Rune Joar Larsen, varamedlem Åse Bakken og varamedlem Gunvor Gjelsvik.

I tillegg møtte Jonas Vik som representant frå Vestbo

Sak 3. Valg av møteleder, referent, protokollvitne og tellekorps.

Som møteleder ble Jonas Vik valgt. Som referent ble Vigdis Einebørholm valgt

Til å undertegne protokollen, i tillegg til møteleder ble Rune Joar Larsen fra styret og Torhild Pedersen fra beboerne valgt.

Som tellekorps ble Åse Bakken og Gunvor Gjelsvik valgt.

Sak 4. Årsberetning frå styret

Møteleder gjennomgikk styrets årsberetning for 2023.

Vedtak: årsberetningen ble tatt til etterretning

Sak 5. Regnskap for 2023 og revisors beretning

Regnskapet var vedlagt innkallingen. Der var ingen kommentarer til regnskapet fra generalforsamlingen.

Vedtak: regnskapet ble godkjent.

Møteleder gjennomgikk revisjonsberetningens konklusjon. Det var en ren beretning

Vedtak: revisors beretning ble tatt til etterretning

Sak 6. Godtgjørelse til styret. Samme som foregående år

Det ble foreslått honorat til styret på kr 120 000,- som foregående periode.

Vedtak: Godtgjørelse til styret på kr 120 000,- ble vedtatt

Sak 7. VALG
Følgende var på valg:
Styreleder for 2 år
1 styremedlem for 2 år
2 varamedlemmer for 1 år

Styreleder Tore Furnes ble gjenvalgt ved akklamasjon
Styremedlem Gunn Waldorff ble valgt ved akklamasjon
Varamedlem Ørjan Takle ble valgt med akklamasjon
Varamedlem Hilde Killingrød ble valgt ved akklamasjon

Sak 8. Valg av valgkomité for 1 år

Styret innstiller Åse bakken og Gunvor Gjelsvik til valgkomité for 1 år

Vedtak: Åse Bakken og Gunvor Gjelsvik ble valgt til valgkomité for 1 år

Sak 9. Innkomne forslag fra beboere

FORSLAG TIL NYE VEDTEKTER GENERALFORSAMLING 2024

- 1. Vedrørende parkering på oppmerkede plasser i borettslaget så gjelder det kun for 1 bil pr. boenhet. Bil nr 2 må eventuelt parkeres ved velhuset pga det er lite parkeringsplasser. Parkeringsplassene er for beboerne i laget.

Vedtak: vedtektsendringen ble vedtatt med 2/3 flertall

- 2. Saken ble av styret, i samråd med forretningsfører besluttet trukket fra agenda

- 3. Det er forbudt å mate fugler på og fra terrasser i borettslaget. Dette fordi det tiltrekker rotter og andre skadedyr. Det går også utover tak og dertil vedlikehold

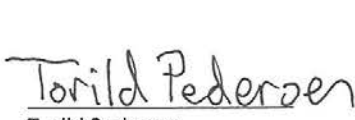
Vedtak: vedtektsendringen ble vedtatt med 2/3 flertall

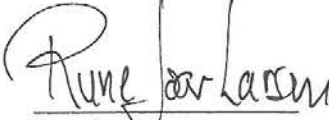
- 4. Ved montering av varmepumper i husene skal utedel «kasses» inn og males i husets farge. Det skal også godkjennes av styret og nærmeste naboer skal være enig om plassering

Vedtak: vedtektsendringen ble vedtatt med 2/3 flertall

Bergen 25.05.2024


Jonas Vik
Møteleder


Torild Pedersen
Andelseier


Rune Joar Larsen
Andelseier

Boligopplysninger:

Fredlundveien Borettslag	V³ r ref.: 87/51	Fjdselsdato eier: 10.07.1966
Gmjnnestrlstunet 19	Type: Tilknyttet brl (borettslag)	
5073 BERGEN	Eiere: Gabriela Maria J uncu	
Organisasjonsnr: 953 938 367		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

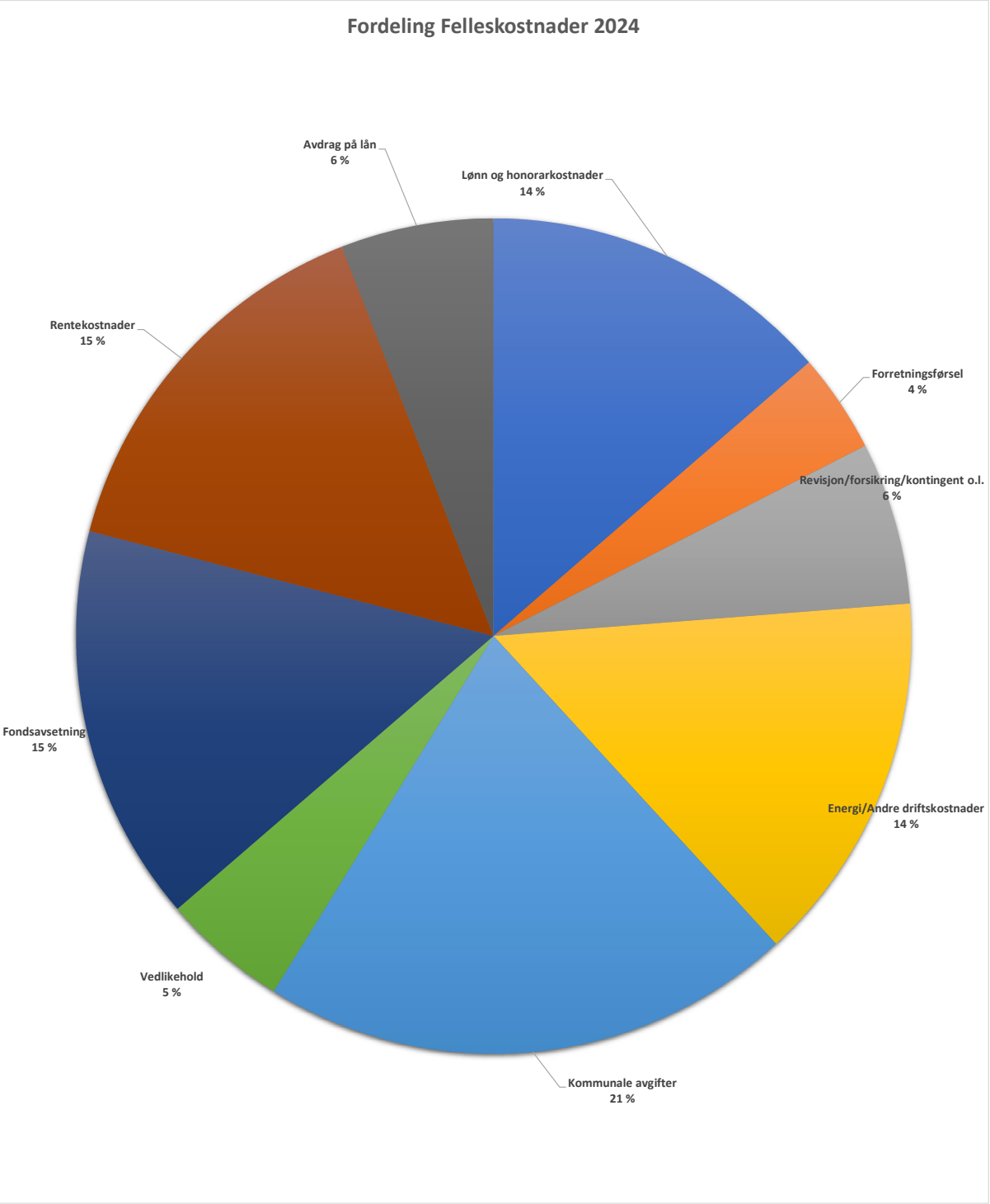
Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjppsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjrp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ Dato:_____

Gabriela Maria J uncu
Andelseiers underskrift

87 Fredlundveien Borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Vedtekter

for

Fredlundsveien Borettslag Organisasjons nr. 953938367

tilknyttet Vestbo BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 9. januar 1979, med endringer senest 15.desember 1981, 28. mai 1990, 21. april 1994, 26. april 2000, 20.april 2006 og 28. mai 2015. Sist endret 24. mai 2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Fredlundsveien 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 Vestbo BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare personer over 55 år kan være andelseiere. Dog kan ved andelseiers død gjenlevende ektefelle overta andelen.

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

(4) 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.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) 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.

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) Bruken kan bare overlates til personer som fyller vilkårene i vedtektene punkt 2-1 (2).

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 innvendig, 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, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for 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 skriftlig 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.

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 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 pantesikkerhet

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 pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Valgbare er andelseiere i Fredlundveien Borettslag, samt ektefelle, barn eller samboer av andelseier, og bor fast i borettslaget.

(5) Vestbo BBL 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.

(4) Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å sette opp kameraovervåking over borettslagets eiendom ved behov og saklig grunn.

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

To styremedlemmer 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) Stemmeliikhet 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 framtreende 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.

VEDLEGG TIL VEDTEKTENE

Vedtatt på generalforsamling 25.mai 2023.

1 OMFANG

Vedrørende vinduer, som innsetting av vindu hvor det ikke har vært vindu opprinnelig, utskifting til større vinduer, utvidelse av terrasse, balkong og platting. Dette er oppgaver som må godkjennes av styret, på følgende vilkår; Størrelsen på vinduet må være ihht. de målene borettslaget har på de forskjellige vinduene og passe inn med de andre vinduene, Vinduene må kjøpes via leverandøren borettslaget til enhver tid forhandler med(kjøper vinduer av) Dette pga. fremtidig vedlikehold og aktuelle energikrav. Montering av sprusser og/eller skodder på vinduene tillates ikke. Terrasser/balkong og platting vil bli behandlet av styret på samme måte som vinduer, dette gjelder også utelamper som beboere endrer fra det som var opprinnelig.

2 SØKNAD/OFFENTLIG GODKJENNING.

Søknad med aktuelle vedlegg av bl.a. plan- og fasadetegning og underskrevet nabovarsel sendes borettslaget styre for behandling og godkjenning. Når godkjenning foreligger sender andelseier søknad til Bergen kommune med aktuelle vedlegg, herunder borettslagets godkjenning. Når søknad er behandlet av Bergen kommune skal kommunen oversende kopi av svaret/vedtaket til Fredlundsveien borettslag.

3 KOSTNADER.

Alle kostnader forbundet med montering, herunder gebyr til byggesakskontoret dekkes av andelseier. Fremtidig kostnad/vedlikehold av disse utførelsene dekkes av andelseier.

4ANSVAR.

Andelseier bærer ethvert ansvar overfor tredjemann og for eventuelle følgeskader i forbindelse med utførelse av disse arbeidene.

5 UTLYS VED INNGANGER.

Da en del beboere kjøper nye utelys som er mye dyrere enn borettslaget sine må de selv stå ansvarlig for disse hvis noe skulle skje med dem.

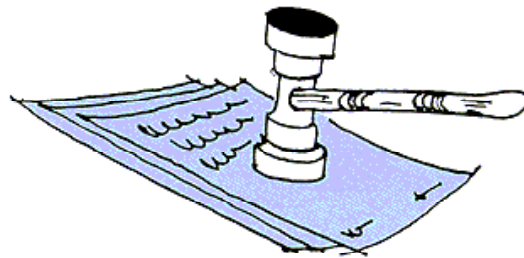
6 YTTERDØRER.

Der er noen beboere som lager hull i ytterdør for katter. Ytterdører er borettslagets ansvar, ved eventuell utskjæring av hull skal styret søkes og man er selv ansvarlig for at eventuell dør tilbakeføres slik den var ved eventuelt salg/erstatningspliktig.



HUSORDENSREGLER FOR

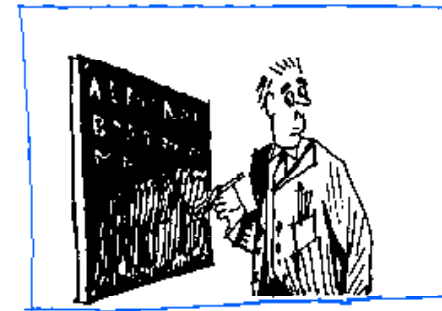
FREDLUNDVEIEN BORETTSLAG



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

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

Bestemmelsene i husordensreglene er en del av leiekontrakten.

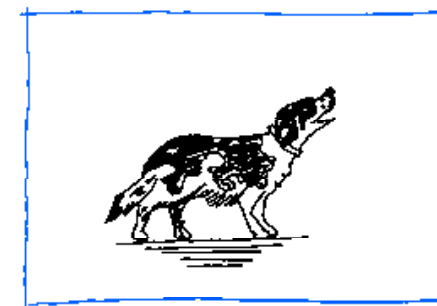
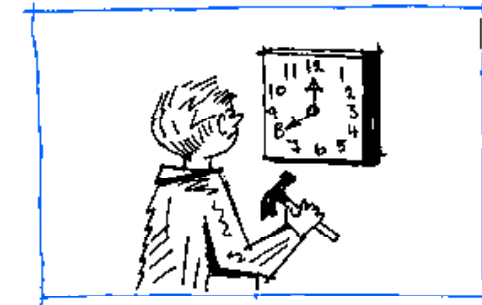


1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene. Balkonger, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Dører til inngang, loft og kjeller skal holdes låst i samsvar med kunngjøringer.

2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 22.00-06.00. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00-20.00 på hverdager.

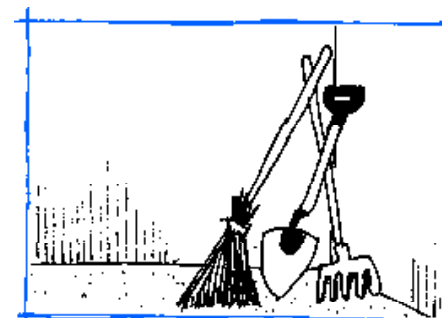
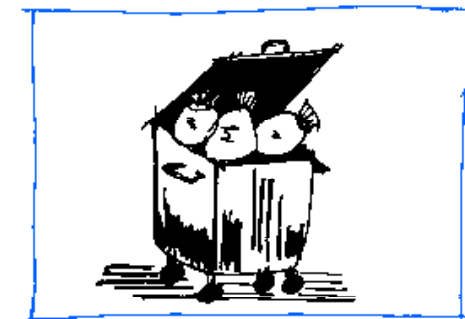


3. Dyrehold

Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten at styret i borettslaget har gitt sitt samtykke.

4. Boss

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



5. Vaktmester

Styret i borettslaget vil opplyse om at alarmtelefon kan benyttes til å få kontaktet vaktmester, i arbeidstiden og når han er hjemme på fritiden. Er vaktmesteren bortreist i helgene er alarmtelefonen ubemannet. Alarmtelefonen må bare nyttes når det er høyst nødvendig.

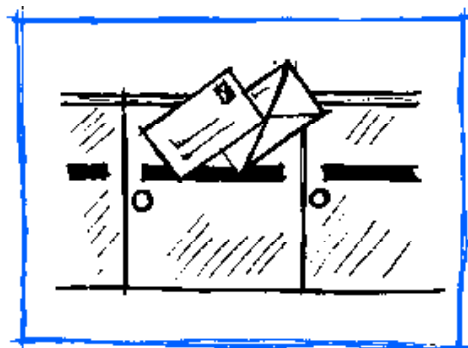
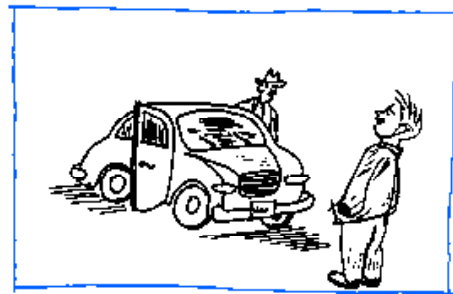


6. Bad, wc og ledninger

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

7. Bilplasser og garasjeanlegg

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



8. 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.

9. Leiekontrakten

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



10. Andre bestemmelser:

Vennligst les Deres leiekontrakt for andelsleilighet §8 for detaljer om vedlikeholdsplikt. Vi viser til husordensregler for matteristing. Styret

gjør oppmerksom på at det ikke er tillatt å riste matter o.l. over altankant.



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 18/300/0/0

Utlistet 27. mai 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype	Forklaring planstatus
20 - Kommuneplanens arealdel	0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
21 - Kommunedelplan	1 - Planlegging igangsatt
22 - Mindre endring av kommune(del)plan	2 - Planforslag
30 - Eldre reguleringsplan	3 - Endelig vedtatt arealplan
31 - Mindre reguleringsendring	4 - Opphevet
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)	5 - Utgått/erstattet
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)	6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
34 - Områderegulering	8 - Overstyrt
35 - Detaljregulering	9 - Avvist
	10 - Uaktuell/trukket

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
258749048	Grunneiendom	0	Ja	16 715,1 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4420000	30	ÅRSTAD. GNR 18 BNR 1, 97, 104, 211 OG 214, GRØNNESTØLEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.03.1978		99,6 %
17120000	30	ÅRSTAD/FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 16 MFL., TURVEI RIPLEGÅRDEN - LANGEGÅRDEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.11.2007	200212517	< 0,1 % (0,0 m²)
30640100	30	ÅRSTAD. GNR 18 BNR 200, GRØNNESTØLEN, BARNEHAGE	3 - Endelig vedtatt arealplan	19.02.2007	200510391	< 0,1 % (0,0 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
4420000	164 - Offentlig bygg - institusjon	85,1 %
4420000	400 - Offentlig friområde	12,0 %
4420000	710 - Felles avkjørsel	1,7 %
4420000	730 - Felles parkeringsplass	0,8 %
4420000	110 - Boliger	0,1 %
17120000	459 - Annet friområde	< 0,1 % (0,0 m²)
30640100	400 - Offentlig friområde	< 0,1 % (0,0 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4425100	32	ÅRSTAD. GNR 18 BNR 1 MFL., GRØNNESTØLEN BOLIGSTIFTELSE		08.09.1978

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	89,7 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	10,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_2	Faresone ras	15,6 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
30010000	30	ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGEN	4	-
64050000	34	FYLLINGSDALEN/ÅRSTAD. BYBANEN FRA SENTRUM TIL FYLLINGSDALEN, DELSTREKNING 3, MINDEMYREN - FYLLINGSDALEN	3	201820643
4420100	30	ÅRSTAD. GNR 18 BNR 1, 97, 104 OG 214, GRØNNSTØLEN, BOLIGER, PARSELLHAGER M.M.	3	200303616
30640001	31	ÅRSTAD. GNR 18 BNR 214, GRØNNESTØLEN	3	200719247
30640000	30	ÅRSTAD. GNR 18 BNR 97, MINDE	3	202412318
65720000	35	ÅRSTAD. GNR 18 BNR 97 MFL., MINDE SKOLE	2	202220500

Andre opplysninger

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

Skrevet ut 27. mai 2025

Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 18/300/0/0
Dato: 27.05.2025 Adresse: Grønnestølstunet 19 m.fl.

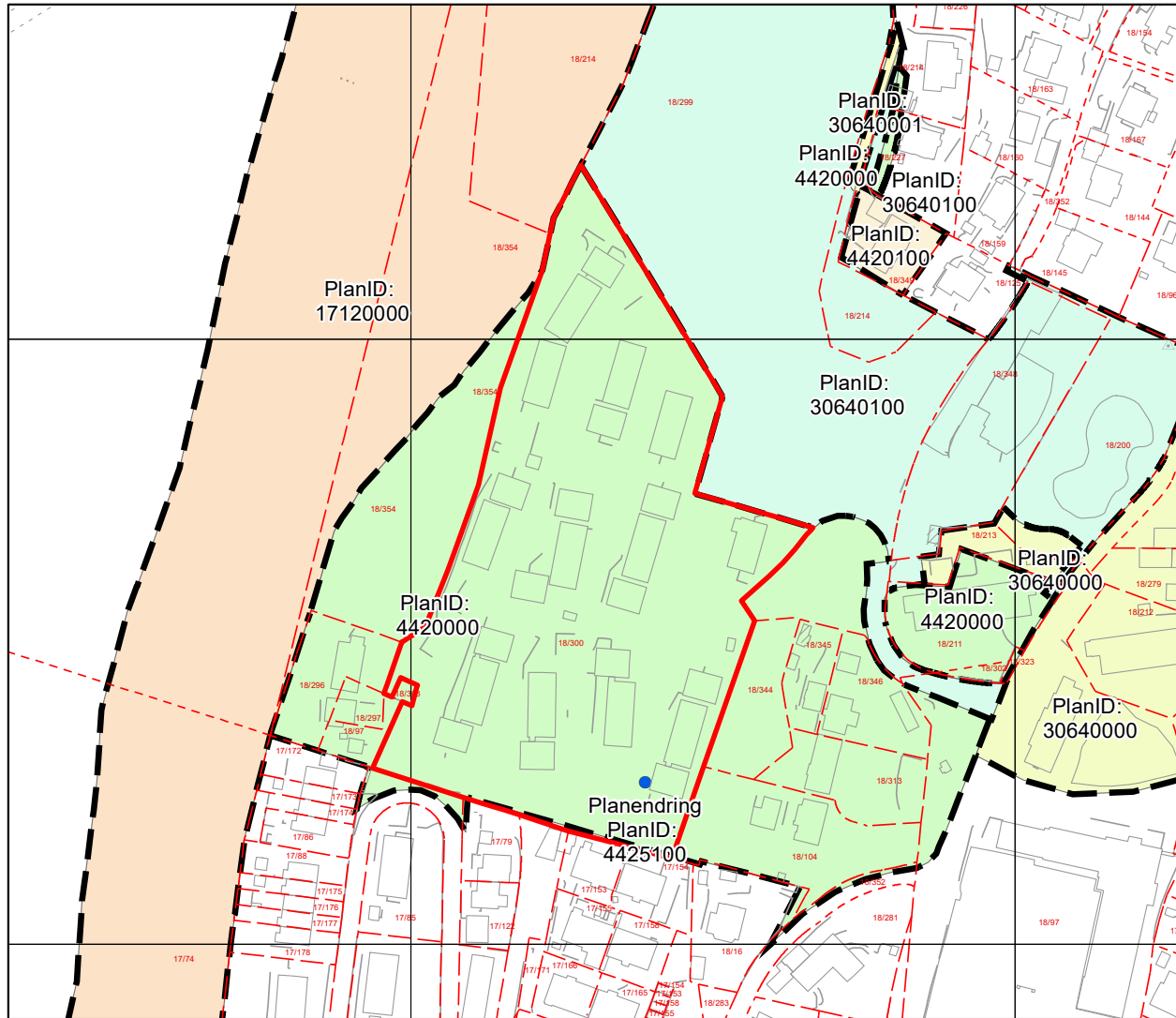
BERGEN
KOMMUNE



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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
17120000, 30640100, 4420000

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



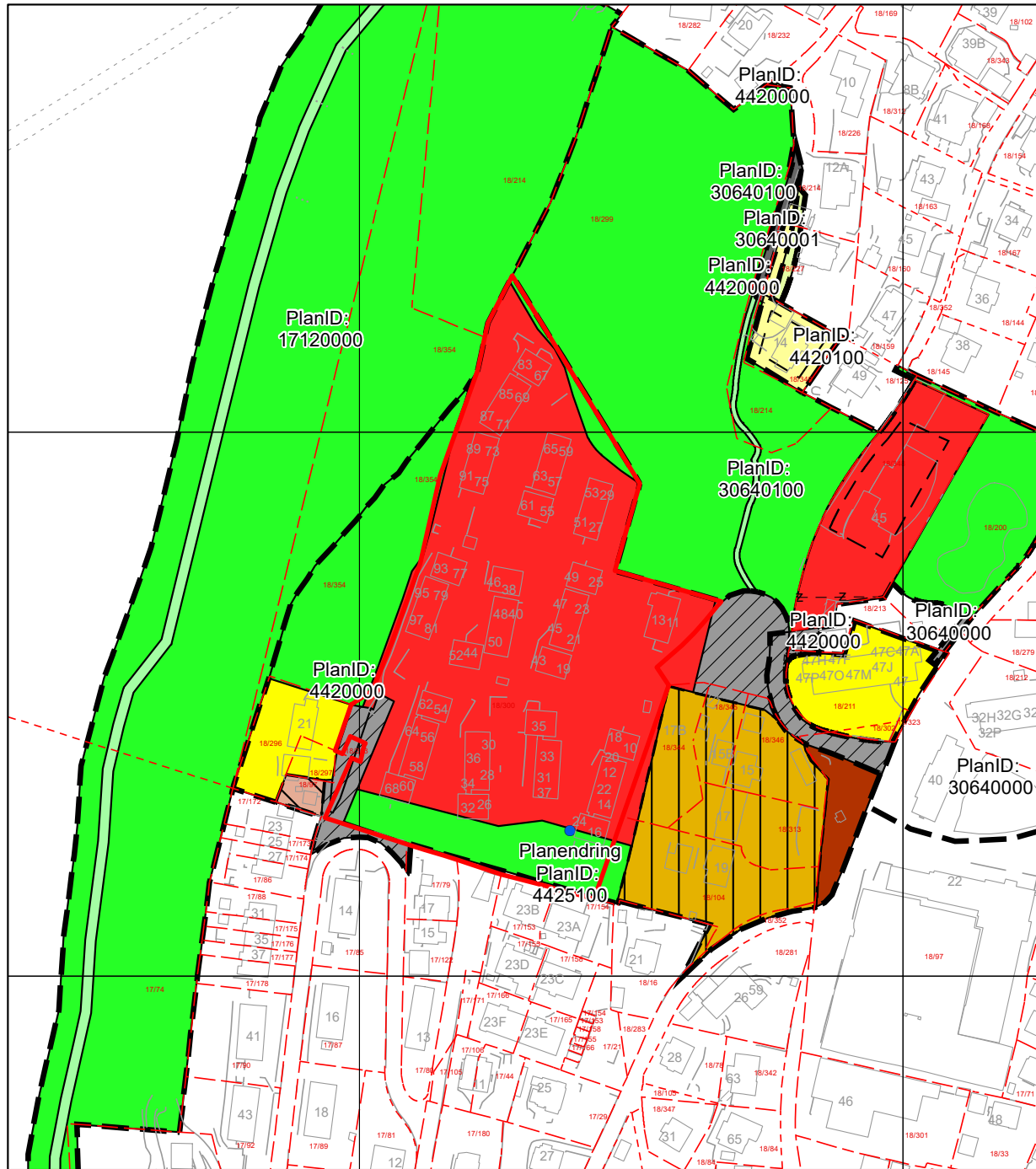
Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 18/300/0/0
Dato: 27.05.2025 Adresse: Grønnestølstunet 19 m.fl.

BERGEN
KOMMUNE



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



Juridisklinje

- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

- Reguleringsplan bevaringsgrense

Hensynssonegrense

- Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

- 510 - Høyspenningsanlegg
- 660 - Bevaringsområder

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

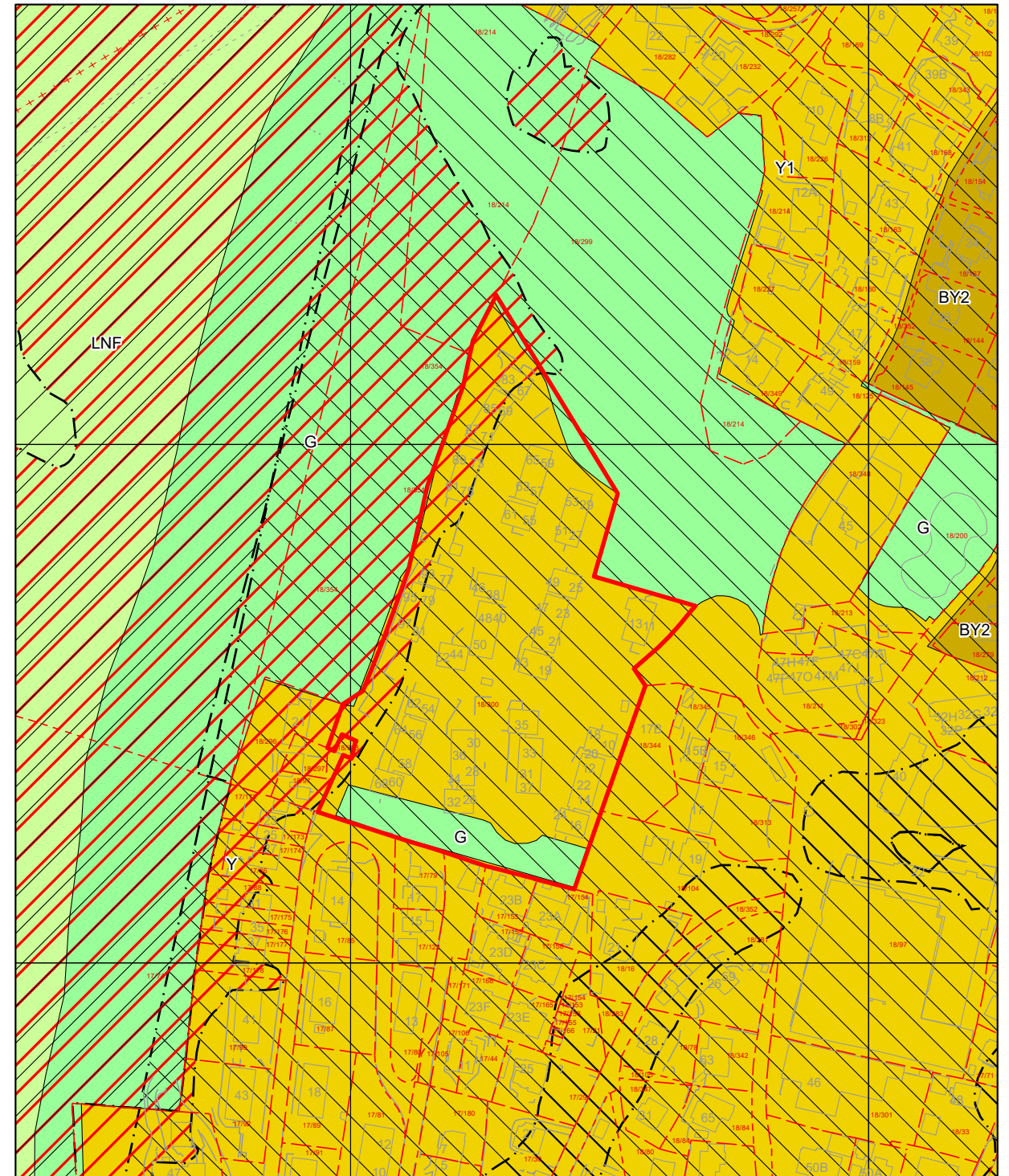
Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig barnehage
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennytting forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Annet byggeområde
- Område for parsellhager
- Gate med fortau
- Annet trafikkområde
- FRIOMRÅDER
- Turveg
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass



 Eiendomsmarkering (1)



Arealformålgrense

Samferdselslinjer

Bybane - tunnel - fremtidig

Angitthensyn friluftsliv

Faresone

Infrastruktursone

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Byfortettingssone

Ytre fortettingssone

Grønnstruktur

LNF

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

116

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, krokhangte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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 avvike 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: Grønnestølstunet 19
5073 BERGEN

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.:

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse: _____

Postnr.: Sted:

Tlf.: E-post:

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre