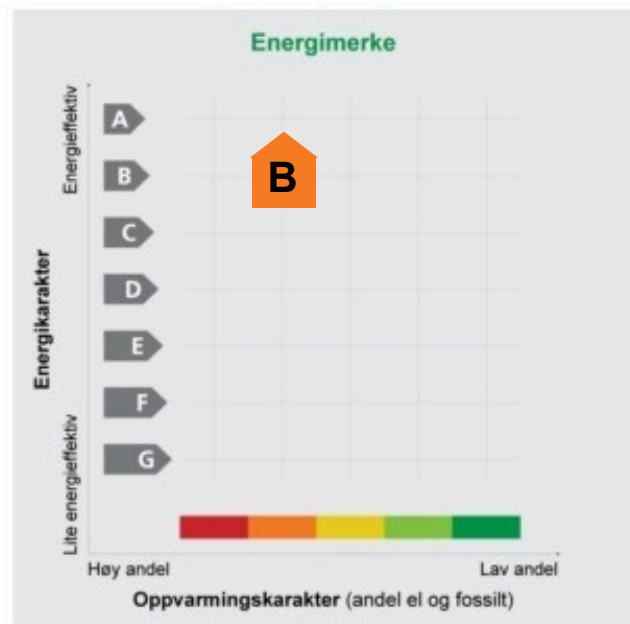


ENERGIATTEST

Adresse	Saksarhaugen 70
Postnr	5253
Sted	SANDSLI
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	38
Bnr.	270
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	9462449
Bolignr.	H0104
Merkenr.	1ce0c184-8cc8-4812-be16-3dcff09c735c
Dato.	28.03.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk 6,368 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6,368 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Tilstandsrapport

📍 Saksarhaugen 70, 5253 SANDSLI

📖 BERGEN kommune

gnr. 38, bnr. 270

Andelsnummer 88

Areal (BRA): Andelsleilighet 57 m²



Befaringsdato: 14.03.2023

Rapportdato: 24.03.2023

Oppdragsnr.: 12129-1343

Referansenummer: MI1109

Autorisert foretak: Mathisen Takst

Vår ref: Kim Daniel Bøe



Gyldig rapport
24.03.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

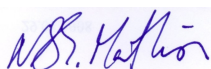
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygnings sakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

Rapportansvarlig



Nils Sæther Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
nils@mathisentakst.no
411 92 187

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.



Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet på felles eiet tomt.
Boligen er opplyst oppført i 1987.

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert Tilstandsrapport på boligen.
Eier har påvist og gitt opplysninger om eiendommen under befaringen.

REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)

Boligen er oppført i 1987.
Boligen skal være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1985, byggeskikk og fagmessig utførelse i 1987 (referansenivået for bygningen).

EGENSKAPER

En rekke egenskaper som f.eks. drenering, brannsikkerhet, rømningsveier, fall mot sluk i våtrom, gulvarealer og lysflater i oppholdsrom, varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter byggeforskrifter av 1985 enn bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Bygningen er konstruksjonsmessig i stor grad i sin opprinnelige utførelse fra byggeår. Overflater, vinduer, dører, heis mm. er renoverert i regi av borettslaget de siste ti årene. Av hovedpunkter for boligens tilstand kan nevnes at man må påregne å pusse opp badet for å møte moderne krav. Boligen er for øvrig pusset opp de senere årene, og har normal bruksslitasje på overflater og innredninger utfra alder.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Andelsleilighet - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med isolerglass fra 2018 i trekarmer kledd med aluminium utvendig.

Brann- og lyddør i trekarm.

Terrassedør med isolerglass fra 2018 i trekarmer kledd med aluminium utvendig.

Balkong i betong med rekkverk av stål, på 24 m² med en bod på 1,6 m², med utgang fra stuen.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har etasjeskiller i betong.

Overflater i boligrommene består av laminat på gulv, det er malte plater og malt betong på vegger, i himlingene er det malt betong. Innvendige malte formpressede dører i trekarmer.

Innvendige felles trapper av betong kledd med fliser.

Heis i felles trapperom.

Det er ikke krav til radonsperre i denne typen bygninger.

Bygningen har garasjeanlegg i kjelleretasjen, og det er etasjeskiller av betong mellom garasjeanlegget og boligenhetene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet er fra byggeperioden og har normal bruksslitasje utfra alder.

Det meste av gulv og vegger er malt i 2023.

Overflater er malt belegg på gulv, malt våtromstapet på veggene og malt betong i himlingene.

Badet er innredet med toalett, dusj i dusjhjørne, innredning med servant, veggmontert høyskap og opplegg til vaskemaskin.

Det er utført målinger med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaringen.

Rommet blir vurdert til TG. 3 siden det er oppført etter forskrifter før 1997.

Det anbefales å bruke dusj i dusjkabinett frem til rommet blir renoverert.

Det er ikke laget hull da veggene går mot yttervegg og inn mot kjøkken med innredning mot veggen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Moderne kjøkkeninnredning fra IKEA med god skaplass, glatte laminerte fronter, laminerte benkeplater, kitchenboards over kjøkkenbenk, for det meste integrerte hvitevarer, nedfelt utslagsvask med to kummer og ventilator.

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av kobber.
Avløp i plast.
NILAN avtrekksvarmepumpe.
Denne skal dekke behovet for varme, ventilasjon,
varmegjenvinning og varmtvann.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Varmepumpe tilknyttet radiator i stuen.
Elektriske varmekabler fra byggeperioden i
baderommet.

El. anlegget har sikringskap med
automatsikringer.
Callinganlegg med døråpner.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i
boligen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Andelsleilighet			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	57	53	4
Sum	57	53	4

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

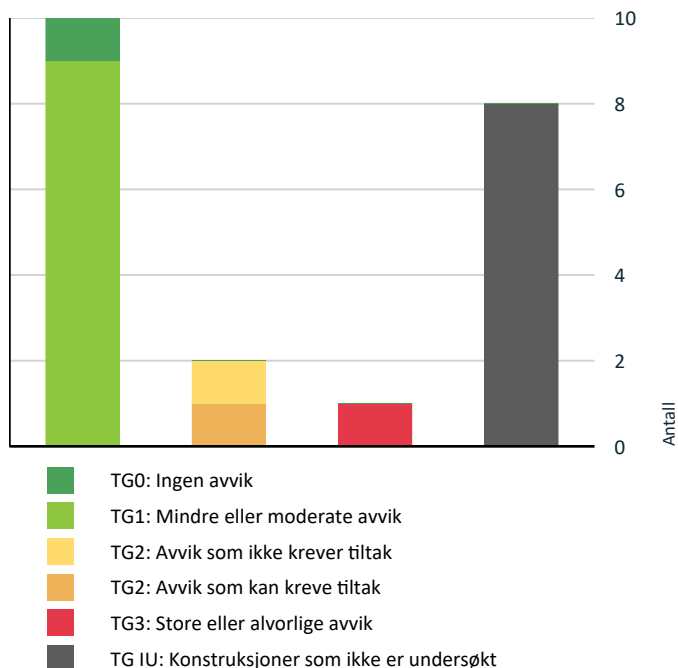
[Gå til side](#)

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

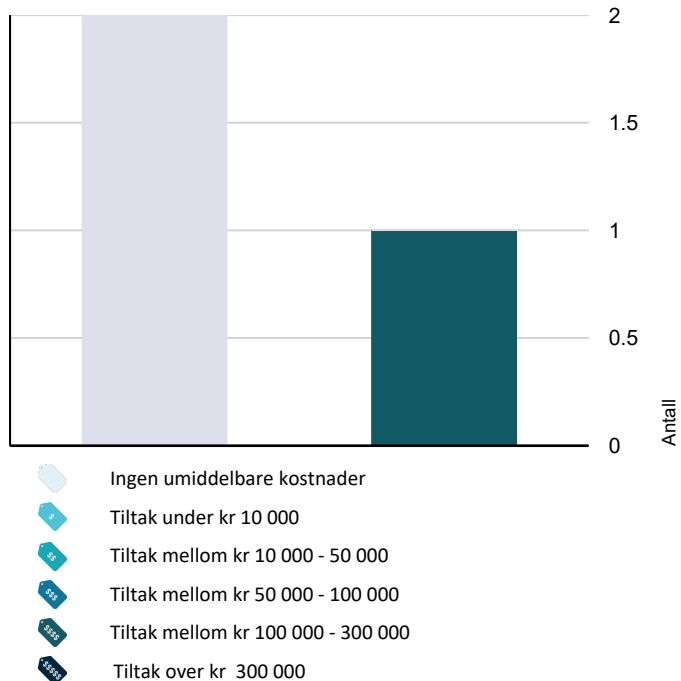
Sammendrag av boligens tilstand

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

For rapporter som gjelder leilighet i et andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten siden borettslaget er ansvarlig for bygningskroppen.

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt, og inventar som ikke er flyttet av eier for å komme til inspeksjonsdeler eller er flyttbare av takstmannen er ikke flyttet på.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Generell > Bad/vaskerom [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone



Sammendrag av boligens tilstand

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør**

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Tekniske installasjoner > Varmesentral**

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmekablene er eldre.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger**

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1987

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen holder normal standard og har en praktisk planløsning.

Stuen er stor og åpen med god plass til salong og spisegruppe, samt utgang til terrasse.

Kjøkkenet har moderne innredning fra IKEA med god skapplass, glatte laminerte fronter, kitchenboards over kjøkkenbenk og for det meste integrerte hvitevarer.

Badet har malt belegg og varme i gulv, på veggene er det malt våtromstapet. Badet er innredet med toalett, dusj i dusjhjørne, innredning med servant, veggmontert høyskap og opplegg til vaskemaskin.

Boligen består av entré på 3,5 m², stue på 24,5 m², kjøkken på 7 m², soverom på 12 m², badet på 6 m² og bod på 3,5 m².

Overflater i boligrommene er laminat på gulv, det er malte plater og malt betong på vegger, i himlingene er det malt betong

Vedlikehold

Boligen er for det meste jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

TG IU

Vinduer med isolerglass fra 2018 i trekarmer kledd med aluminium utvendig.

Bygningsdelen er del av borettslagets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.



Årstill: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Dører

! TG IU

Brann- og lyddør i trekarm.

Terrassedør med isolerglass fra 2018 i trekarmer kledd med aluminium utvendig.

Bygningsdelen er del av borettslagets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.



Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG IU

Balkong i betong med rekkverk av stål, på 24 m² med en bod på 1,6 m², med utgang fra stuen.

Balkongen ble utvidet og renoverert i 2013 i regi av borettslaget.

Bygningsdelen er del av sameiets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.



Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 1

Overflater består av laminat på gulv, det er malte plater, malt betong og malt strie på vegger, i himlingene er det malt betong.

Overflater av laminat ble skiftet i 2016 i mesteparten av boligen, og i 2023 i boden.

Overflater på vegger og i himlinger ble malt i 2016, og enkelte vegger i soverom og bod ble malt igjen i 2023.



Etasjeskille/gulv mot grunn

TG IU

Bygningen har etasjeskiller i betong.

Bygningsdelen er del av borettslagets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.



Radon

TG 1

Det er ikke krav til radonsperre i denne typen bygninger.

Bygningen har garasjeanlegg i kjelleretasjen, og det er etasjeskiller av betong mellom garasjeanlegget og boligenhetene.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG IU

Innvendige felles trapper av betong kledd med fliser.

Bygningsdelen er del av borettslagets ansvar og blir derfor ikke tilstandsvurderes.



Andre innvendige forhold

TG IU

Heis i felles trapperom.

Bygningsdelen er del av borettslagets ansvar og blir derfor ikke tilstandsvurderes.



Innvendige dører

TG 1

Innvendige malte formpressede dører i trekarmer.

Dørbladene ble skiftet i 2017.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

Baderommet er fra byggeperioden og har normal bruksslitasje utfra alder.

Det meste av gulv og vegger er malt i 2023.

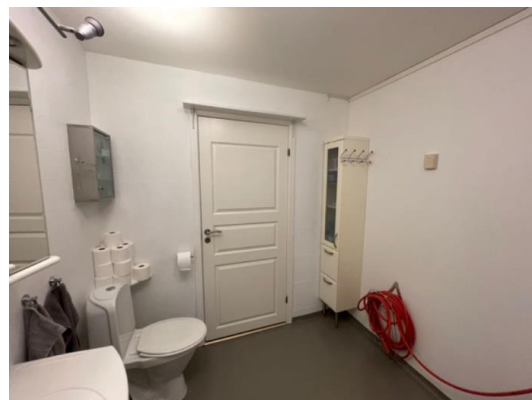
Overflater er malt belegg på gulv, malt våtromstapet på veggene og malt betong i himlingene.

Badet er innredet med toalett, dusj i dusjhjørne, innredning med servant, veggmontert høyskap og opplegg til vaskemaskin.

Det er utført målinger med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaringen.

Rommet blir vurdert til TG. 3 siden det er oppført etter forskrifter før 1997.

Det anbefales å bruke dusj i dusjkabinett frem til rommet blir renoveret.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom



Det er ikke laget hull da veggene går mot yttervegg og inn mot kjøkken med innredning mot veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning



Moderne kjøkkeninnredning fra IKEA med god skapplass, glatte laminerte fronter, laminerte benkeplater, kitchenboards over kjøkkenbenk, for det meste integrerte hvitevarer, nedfelt utslagsvask med to kummer og ventilator.



Årstall: 2016

Kilde: Eier

Avtrekk



Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.



Årstall: 2016

Kilde: Eier

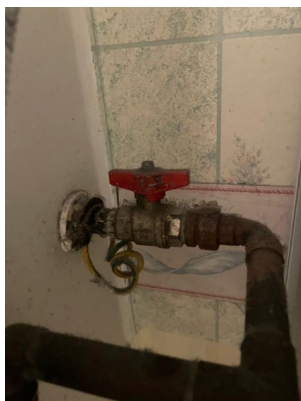
Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør av kobber.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

TG IU

Avløp i plast.

Bygningsdelen er del av borettslagets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.



Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.



Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmesentral

TG 2

Varmepumpe tilknyttet radiator i stuen.
Elektriske varmekabler fra byggeperioden i badetrommet.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmekablene er eldre.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 1

NILAN avtrekksvarmepumpe.

Denne skal dekke behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann



Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

TG 1

Callinganlegg med døråpner.



Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 1

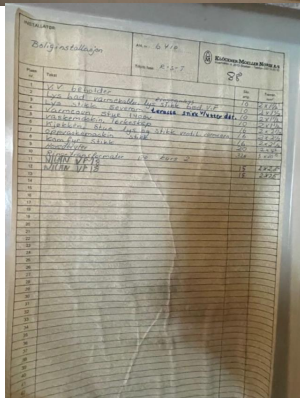
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

El. anlegget har sikringskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja



Branntekniske forhold

TG 0

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	57	53	4	Entré , Stue , Kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom	Bod
Sum	57	53	4		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2023	Nils Sæther Mathisen	Takstingeniør
	Kim Daniel Bøe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	38	270		0	17238.6 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Saksarhaugen 70

Hjemmelshaver

Aurdalen Terrasse Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
88/AURDALEN TERRASSE BORETTSLAGET	952025163	88		Bøe Kim Daniel

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

88

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i ett veletablert barnevennlig borettslag på Sandsli.

Fra boligen er det kort gangavstand til skoler, barnehage og idrettsanlegg, og Fanatorget med alle sine butikker og øvrige serviceilbud. Det er lekeplass og en ballbane i borettslaget, og fin turmuligheter i nærområdet.

Kort avstand til store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Bergen lufthavn. Det er ca. 10-15 minutters kjøretur inn til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei

Tilknytning vann

Privat stikkledning i borettslaget tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Privat stikkledning i borettslaget tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

I hht. Kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligformål.

Om tomten

Ladepunkt for elbil på merket parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Bebyggelsen

Boligblokk som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, yttervegger av betong og bindingsverk som er kledd med fasadeplater, etasjeskillere av betongkonstruksjoner, saltak av trekonstruksjoner som er tekket med betongstein.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellesforsikring av bygningsmassen i borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler	24.03.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	13.03.2023	Situasjonskart hentet fra Bergen Kommune sine opplysninger på nett.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	13.03.2023	Dok.kilde lagt inn fra www.eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier	14.03.2023	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Egne observasjoner	14.03.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger	24.03.2023	Fremvist for takstmann	Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MI1109>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Saksarhaugen 70, 5253 SANDSLI

14 Mar 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Saksarhaugen 70

Postadresse

Saksarhaugen 70

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2016

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Bøe, Kim Daniel

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2018

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

VVB byttet til avtreksvarmepumpe i regi av borettslag , utslagsvask fjernet og plombert. Borettslaget har dokumentasjon

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Berland Bygg/AOG

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2023

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Gulv og vegger malt

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

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

Tak, tre fasader, dører og vinduer ble byttet under rehabilitering i regi av borettslaget. Borettslaget har dokumentasjon

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Berland Bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

byttet stikkontakter og brytere, trekt jording til enkelte stikkontakter. montert ny kontakt til stekeovn.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Egenarbeid

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2018

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Nye kurser til avtreksvarmepumpe i regi av borrettslaget

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Monsen elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

I regi av borrettslaget ble avløpsrør spylt og inspisert

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2018

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Balansert ventilasjon med avtrekksvarmepumpe ble installert under rehabilitering. Borrettslaget har dokumentasjon

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Berland bygg/AOG

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 26 **Er utleiedelen godkjent av kommunen?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Bøe, Kim Daniel

Date

2023-03-14

Identification

 **bankID**™ Bøe, Kim Daniel



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Bøe, Kim Daniel

14/03-2023
11:14:57

BANKID

Vedtekter

for Borettslaget Aurdalen Terrasse, org nr 952 025 163

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.05.1986 og endret på generalforsamling 19.10.97, 03.11.88, 28.02.89, 16.04.96, 21.04.2005, 27.04.2011, 11.04.2012, 10.04.2013, 23.04.2014 og den 25.04.2017 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslager Aurdalen Terrasse er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere 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 Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kr. 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 18% av andelene i borettslaget.
Bergen kommune, Boligavdelingen skal eie 12 andeler – d.e. leilighet nr. 7, 8, 14, 19, 22, 27, 29, 30, 37, 44, 52 og 81.
Bergen kommune, Helse og sosialavdelingen skal eie 2 andeler d.e. leilighet nr. 43 og 45.
For leilighetene nr. 11, 15, 16 og 49, settes det som vilkår at leilighetene må tildeles og brukes av husstander med funksjonshemmede.
- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

- (6) Borettslaget har egne husordensregler og andelseierne plikter å sette seg inn i disse.

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 ar ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er sakelig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem 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 blir godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, pipe, markiser, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

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 i 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 inne fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslaglovens § 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.

Vedtekter for Borettslaget Aurdalen Terrasse

- (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 og øvrige beboere.
- (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 sakelig 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 frem 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) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter, balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseiers ansvar omfatter også peisovner/vedovn og rørpipe.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og ande luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor) og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen m.v), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering/oppussing er andelseiers ansvar.
- (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. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær av boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, å plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

Vedtekter for Borettslaget Aurdalen Terrasse

- (6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.
- (9) 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.
- (10) Andelseier plikter å utføre nødvendig vedlikehold på altangulvet som rengjøring, oljebehandling samt fjerne løv og annet avfall som kan tette avløpsluket.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygningen 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, radiatorer inklusiv kraner og rør, 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 punkterte vinduer (der vil være egenandel ved punkterte vinduer), **varmtvannsberedere**, 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. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.
- (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 bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

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 eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

Vedtekter for Borettslaget Aurdalen Terrasse

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 andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantsikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for et år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Borettslaget kan velge et eksternt styremedlem (ES), jfr lov om burettslag § 8-2.

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 fremmøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

Vedtekter for Borettslaget Aurdalen Terrasse

- (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

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamlingen.
- (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 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

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- 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. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av 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 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. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes for valgt.
- (3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken 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 fremtredende 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 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. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

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

Vedtekter for Borettslaget Aurdalen Terrasse

- 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.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12-2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulempe for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig og kan bl. a. føre til oppsigelse av leieforholdet.

Boligselskapets navn	145	BORETTSLAGET AURDALEN TERRASSE (0145)
Budsjett år	2023	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	95 000	1 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 572 000	16 %
Driftskostnader	2 418 610	24 %
Renter lån	4 897 600	49 %
Avdrag lån	1 602 000	16 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	-557 310	-6 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	10 027 900	100 %

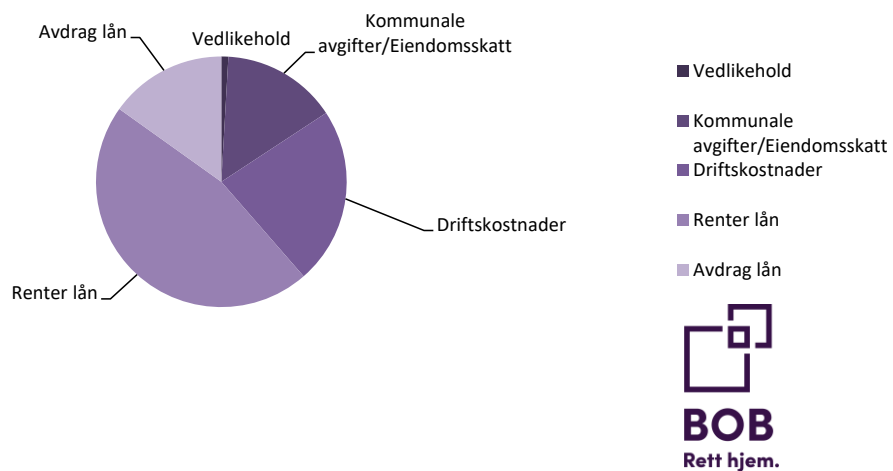
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2023



INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2022 I BORETTSLAGET AURDALEN TERRASSE

INNKALLING

Det innkalles til ordinær generalforsamling

Tirsdag 26.04.2022 kl. 18:00 - Møtested blir i borettslagets garasje, innerst under C-blokken.

Vi vil kontakte beboere som har parkering helt innerst slik at vi får plass til å sette ut stoler med god avstand. Vi vil og få opp et lydanlegg slik at alle både kan høre og stille spørsmål. Trivselskomiteen skal sørge for noe varmt å drikke og godt å bite i. Husk varme klær!

DAGSORDEN

1. Konstituering
 - 1.1. Godkjenning av innkalling
 - 1.2. Antall fremmøtte
 - 1.3. Valg av møteleder
 - 1.4. Valg av referent/protokollfører
 - 1.5. Valg av protokollunderskriver
 - 1.6. Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
 - 1.7. Godkjenning av dagsorden
2. Rapport fra styret (valgfridd punkt)
3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2020
4. Godtgjørelse/honorar til styret og evt. andre utvalg
5. Valg av styremedlemmer og valgkomite
6. Innkomne saker
 - 6.1. Ny lekeplass

2. Rapport fra styret (valgfritt punkt)

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Rapport fra styret er frivillig og følger vedlagt. Rapport fra styret tas til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

4. Godtgjørelse/honorar til styret og evt. andre utvalg

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse til styret o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Styrehonorar vedtas på generalforsamling etterskuddsvis. Generalforsamlingen skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling våren 2021 til og med ordinær generalforsamling 2022.

Statistikk for styrehonorar til borettslag i Bergen:

	Honorar pr. andel for borettslag mellom 101-150 andeler	For 112 andeler
Snitt	1924,-	215 488,-
Laveste	1528,-	171 136,-
Høyeste	3000,-	336 000,-

Valgkomiteens innstilling til styrehonorar for perioden 2021/2022:

- Indeksreguleres med 3,2% - fra 184 051,- til 189 940,-

Honorar til valgkomite:

- Indeksreguleres med 3,2% - fra 949,- til 980,-

På grunn av ekstraordinært arbeid med reklamasjoner i 2021, så foreslår styret selv et ekstraordinært honorar på 60 000,- til fordeling i styret.

5. Valg av styremedlemmer og valgkomite

Valgkomiteen har kommet med følgende forslag på nye styremedlemmer, og ny valgkomite.

Brl. Aurdalen Terrasse

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 26. april 2022

Styreleder:		
Dag Andre Anderssen	Velges for 2 år	Blokk A
Styremedlem:		
Kathrine Lillefosse	Velges for 2 år	Blokk C
Varamedlemmer:		
Marianne Linløkken	Velges for 1 år	Blokk C
Bernard de Boer	Velges for 1 år	Blokk C
Valgkomite:		
Katrine Higravf	Velges for 1 år	Blokk A
Anne Lise Johnsson	Velges for 1 år	Blokk C
Dana Husebø	Velges for 1 år	Blokk C
Randi Vikøren	Velges for 1 år	Blokk B

Innstilling til styrehonorar:

Valgkomiteens innstilling til styrehonorar for perioden 2021/2022:
Indeksreguleres med 3,2% - fra 184 051,- til 189 940,-

Honorar til valgkomite:
Indeksreguleres med 3,2% - fra 949,- til 980,-

Sandsli 3.april-22

Katrine Higravf 	Anne Lise Johnsson 	Kim Hestad 
--	---	--

6. Innkomne saker

Alle saker som skal tas opp på møtet må være nevnt i innkallingen.

6.1 Ny lekeplass

Bakgrunn

Ny lekeplass var i spørreundersøkelsen fra 2020 rangert som det viktigste prosjektet blant beboerne. Dagens lekeplass er nedslitt og oppfyller ikke lenger de kravene som gjelder til lekeplasser, både når det gjelder inngjerding og fallunderlag. Lekeplass ligger og i skyggen slik at den ofte er kald og våt tidlig på dagen i sommerhalvåret.

Forslag

Styret foreslår å flytte lokalisering av lekeplass til den halvdelen av fotballbanen som ligger nærmest gang- og sykkelvegen som krysser borettslaget på tvers. Det er et område med bedre lysforhold en dagens lokalisering.

Lekeplass får nye lekeapparater tilpasset små og mellomstore barn, samt et helstøpt gummidekke av god holdbarhet. Rundt lekeplass blir det et gjerde med port. Gatelykt vil sørge for belysning på ettermiddag/kveld i vinterhalvåret.

Ny lekeplass vil passe godt inn med de andre oppgraderingene som foregår i området. Ved Fanatorget bygger Bergen kommune nå også en flott ny lekeplass for store barn/ungdommer.

Lekeplass vil uansett måtte oppgraderes. Det er flyttingen som krever 2/3-flertall. Det er første del av et lengre prosjekt med å bedre fasilitetene for borettslagets beboere. Flytting frigjør areal til en grillhytte/gapahuk som og har vært et populært tiltak i spørreundersøkelsen fra 2020. Uten flytting vil lekeplass bli oppgradert der den ligger i dag og området blir båndlagt for mange år fremover.

For styret er det viktig å presisere at uten flertall for ny lekeplass vil det trolig bli stopp for alle andre prosjekter som er planlagt i årene som kommer. Det vil ikke være rett av styret å bruke tid og ressurser på å planlegge tiltak som ikke blir vedtatt. Oppgradert fellesrom, sykkelparkering og gapahuk er slike tiltak.

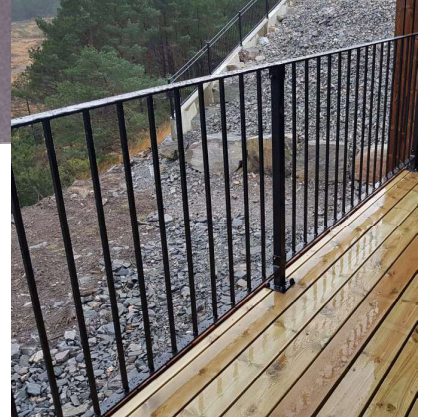
Styret foreslår en øvre ramme for prosjektet på 2 millioner kroner. Styret vil jobbe for å prute priser med kontraktører, samt søke om støtte fra ulike fond og legater, samt spørre tilstøtende sameier og nabolag om de ønsker å være med å bidra økonomisk.

Forslag til vedtak

Styret foreslår ny lekeplass med øvre ramme på 2 millioner i henhold til beskrivelse over. Beløp belastes borettslagets innskuddskonto og vil ikke medføre låneopptak.

Styrets innstilling

Saken er foreslått av styret og vi ber om at den blir vedtatt. Krever 2/3-flertall



FULLMAKT

(jmf. Burettslagslova §7-3)

Jeg _____ eier av andel nr _____, har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen.

Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Sted _____ Dato _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! En andel kan kun ha med seg én fullmakt!

RAPPORT FRA STYRET I BORETTSLAGET AURDALEN TERRASSE FOR 2021

Lagets virksomhet

Borettslaget Aurdalen Terrasse 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.

I tillegg har laget som formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Laget holder til i Bergen kommune.

Styret og styrets arbeid

Styrets sammensetning

Styreleder, Dag André Anderssen, Leil. 32
Nestleder, Kathrine Lillefosse, Leil. 108
Styremedlem, Rikard Johnsson, Leil. 112
Varamedlem, Frode Hansen, Leil. 66
Varamedlem, Bernard de Boer, Leil. 94

Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling 13.04.2021 har styret avholdt 9 styremøter.

Kommunikasjon

Styret har sendt ut 4 nyhetsbrev og informasjonsskriv som har omhandlet over 30 forskjellige saker

Spørreundersøkelsen som ble utført på høsten 2020 brukes fortsatt av styret til å prioritere hvilke prosjekter beboerne ønsker at styret skal jobbe med fremover.

Den største og mest omfattende saken styret har jobbet med i inneværende periode er reklamasjonene fra rehabiliteringen. Status på alle reklamasjoner ble det informert om på et beboermøte 13.01.2022. Styret har skaffet borettslaget takstmann og advokat for å hjelpe oss.

Viktige saker som har vært behandlet i perioden

- Reklamasjoner på arbeid utført av Berland Bygg AS og BOB
- Koordinere service og vedlikehold av varmpumpe og ventilasjon
- Kartlegging og utbedringer av elektrisk anlegg
- Løsning for oppgradering av fellesrom
- Nye låser til fellesarealer
- Ny garasjeport
- Reforhandlet låneavtale og kuttet rente til 1,35% pr. 31.12.2021.

Større arbeider i 2021

- Glassfasade på svalgang til heishus på blokk B og C
- Bygging av felles ladeanlegg for elbiler
- Fiberbredbånd til hver leilighet
- Ny låsesylindere til alle dører på fellesarealer, inkludert hengelås i boder
- Oppussing av fellesrom. På grunn av vannskader innvendig er fellesrom revet innvendig. Styret jobber med løsning for å tette lekkasje, samt bygge opp fellesrom på nytt.

Planlagte arbeider i 2022

- Bygging av ny lekeplass om dette blir vedtatt på ordinær generalforsamling 2022
- Låsbar sykkelgarasje på nedsiden av blokkene. Styret vil komme tilbake med saken på en ekstraordinær generalforsamling når vi vet mer om kostnader og mulig utforming.

Prosjekter vi har i kikkerten for 2023

- Etablering av gapahuk/grillhus. Må opp på generalforsamling.

Omsetning og eierskap av andeler

Det har i løpet av 2021 vært omsatt i alt sju andeler.

2-roms	1 940 000 kroner
3-roms	1 700 000 kroner
3-roms	2 100 000 kroner
3-roms	2 160 000 kroner
3-roms	2 250 000 kroner
4-roms	1 980 000 kroner

Borettslaget består av 112 andeler. 14 er eid av Bergen kommune, mens resten av privatpersoner. I alt 16 andeler framleies inkl. de som er eid av kommunen pr. 31.12.2021.

Økonomi

Vedlikehold

Det har vært brukt betydelig mer på vedlikehold i 2021 enn budsjettert. Årsaken til dette er glassfasaden på heishusene med 587 500,- Det er i perioden gjort utbedringer av det elektriske anlegget, ny garasjeport, nye låssylindere på fellesarealer, samt ny ventilasjonsvifte for boder i B2.

Anleggsmidler

Styret vedtok i slutten av 2020 å kjøpe ny traktor til 375 000 kroner, da den gamle er over 20 år gammel og begynte å stå stadig mer på verksted. Ny traktor ble levert borettslaget i februar, og belastet regnskapet for 2021. Olav Haugen har flittig vedlikeholdt materiell til den gamle traktoren, så alt dette kan vi fint bruke videre på den nye.

Verdi av ladeanlegg for elbil og fiberbredbånd til hver leilighet er lagt til i balansen.

Regnskapet for 2021

Resultatet viser et overskudd på rundt 1,9 millioner, mot 2,7 millioner budsjettert. Dette er hovedsakelig lønnskostnader, vedlikehold og konsulentbruk som har hatt et overforbruk på rundt 0,6 millioner.

Felleskostnadene

Felleskostnadene ble redusert med 7% i 2021 på grunn av at kostnader med TV og bredbånd nå faktureres hver enkelt andelseier separat, etter andelseiers eget behov for disse tjenestene.

Borettslaget fikk i februar 2021 også installert AMS-målere som har gjort at hver enkelt andelseier faktureres direkte for sitt strømforbruk. Dette er en endring som er iverksatt av BKK som følger opp Stortingets vedtak om AMS-målere.

På grunn av borettslaget gode økonomiske situasjon med god likviditet, så vedtok styret å kun øke felleskostnadene med 2,5 % for 2022, noe som er betydelig under forventet prisvekst.

Felles ladeanlegg for elbil

I 2021 har prisen for strøm til ladeanlegget for elbil vært på 1,3 kroner pr. kWh. Strømprisen har mot slutten av året blitt betydelig høyere. Ved utgangen av 2021, har borettslaget subsidiert elbileiere med i overkant av 23 000 kroner. Fra og med 1. februar har styret økt prisen til 2,5 kroner pr. kWh. Styret nedjusterer strømprisen når beløpet er nedbetalt.

Bomiljø og dugnad

På grunn av Korona-restriksjoner har det vært utført fellesdugnad i små grupper i sommerhalvåret. I desember 2021 gjennomførte Trivselsgruppen julegrantenning som den første sosiale aktiviteten i borettslaget siden pandemien startet. De planlegger flere aktiviteter i 2022.

Våre to eminente vaktmestere Olav Haugen og Oddmund Vik har sørget for at gress er blitt klippet, bed er blitt luket, skog og kratt ryddet, fellesarealer vasket og desinfisert, lyspærer, dører og låser har fungert, samt uunnværlig salting, strøing og snømåking på vinteren. Takk og til dem som har vikariert når disse har vært på ferie.

Generelt så håper styret at oppslutningen om dugnadsarbeidet i borettslaget blir bedre. På generalforsamlingen i fjor ble det formelt opprettet en dugnadsgruppe som skal bistå med planlegging av dugnader. Den er det ingen som enda har meldt sin interesse om å være med i. Alt arbeid som ikke utføres på dugnad vil bli satt bort til private aktører til en mye høyere kostnad enn om vi hadde gjort det selv.

Sluttord

Styret vil avslutte med å si at det har vært nok et begivenhetsrikt år med mye arbeid, og vi er godt i gang med planlegging og utførelse av tiltak som vi mener vil øke trivselen og verdien av andelene for beboerne.

Arbeidet med reklamasjonene har medført betydelig merarbeid enn forutsatt. Det er svært krevende å dokumentere alle avvik ovenfor leverandørene, og i flere tilfeller er det stor uenighet om det foreligger et avvik eller ikke.

Slik saken står nå, men mulige foreldelsesfrister, så er styret nødt til å ta ut en forliksklage mot leverandørene i nær fremtid for å beskytte andelseiernes interesser.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.04.2021

Dag André Andersen

[Karin M. Lühr](#) (Apr 13, 2022 10:51 GMT+2)

Rikard Johnsson

[Rikard Johnsson](#) (Apr 13, 2022 01:10 GMT+2)









2022 Innkalling og sakspapirer - rapport fra styret

Final Audit Report

2022-04-13

Created:	2022-04-12
By:	Dag André Anderssen (daanderssen@outlook.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAGYgYHeahEOgUButp0ggA4emb4uUNVGCPI

"2022 Innkalling og sakspapirer - rapport fra styret" History

-  Document created by Dag André Anderssen (daanderssen@outlook.com)
2022-04-12 - 9:26:13 AM GMT- IP address: 158.248.97.164
-  Document emailed to Rikard Johnsson (johnssonrikard@hotmail.com) for signature
2022-04-12 - 9:27:43 AM GMT
-  Email viewed by Rikard Johnsson (johnssonrikard@hotmail.com)
2022-04-12 - 12:58:13 PM GMT- IP address: 144.177.6.225
-  Document e-signed by Rikard Johnsson (johnssonrikard@hotmail.com)
Signature Date: 2022-04-12 - 11:10:02 PM GMT - Time Source: server- IP address: 158.248.105.86
-  Document emailed to Kathrine lillefosse (kathrinelillefosse@hotmail.com) for signature
2022-04-12 - 11:10:04 PM GMT
-  Email viewed by Kathrine lillefosse (kathrinelillefosse@hotmail.com)
2022-04-12 - 11:10:13 PM GMT- IP address: 172.226.26.19
-  Document e-signed by Kathrine lillefosse (kathrinelillefosse@hotmail.com)
Signature Date: 2022-04-13 - 8:51:11 AM GMT - Time Source: server- IP address: 88.89.111.197
-  Agreement completed.
2022-04-13 - 8:51:11 AM GMT

**Borettslaget Aurdalen Terrasse
2021**

Resultatregnskap 2021

Borettslaget Aurdalen Terrasse

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	9 288 861	8 825 136	9 487 000	9 043 350
A konto innbetalt energi		0	948 874	1 170 500	0
Andre inntekter	3	30 000	0	30 000	0
Sum inntekter		9 318 861	9 774 010	10 687 500	9 043 350
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	435 460	313 600	350 000	450 000
Styrehonorar	5	186 669	183 673	181 510	184 050
Andre honorarer	6	5 694	5 616	5 600	5 700
Arbeidsgiveravgift		88 523	57 590	75 750	90 250
Avskrivninger	7	80 323	3 275	40 780	133 000
Felles strøm og varme		168 082	116 047	190 000	180 000
Kostnader fellesmåling energi		0	948 874	1 170 500	0
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 401 811	1 352 399	1 393 000	1 446 000
Andre driftskostnader	8	869 797	1 048 633	1 117 200	499 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	613 332	46 747	340 300	935 300
Vedlikehold	10	1 082 270	462 697	726 000	375 000
Forretningsførsel		191 196	246 028	253 200	196 240
Revisjonshonorar		15 863	20 338	15 840	16 400
Andre konsulenthonorarer		253 901	119 486	25 000	100 000
Kontingent		33 600	33 600	33 600	33 600
Forsikring		220 332	196 869	217 000	246 800
Sikringsfond		10 809	10 228	10 200	11 000
Tap på fordringer		270	0	0	0
Sum driftskostnader		5 657 931	5 165 698	6 145 480	4 902 540
Driftsresultat		3 660 930	4 608 312	4 542 020	4 140 810
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		21 660	55 253	0	0
Sum finansinntekter		21 660	55 253	0	0
Rentekostnader lån		1 799 498	2 132 182	1 846 000	1 667 920
Sum finanskostnader		1 799 498	2 132 182	1 846 000	1 667 920
Resultat av finansposter		-1 777 838	-2 076 929	-1 846 000	-1 667 920
Resultat		1 883 092	2 531 382	2 696 020	2 472 890
Til/fra udekket tap		1 883 092	2 531 382	0	0

Resultatrapport 2021 for Borettslaget Aurdalen Terrasse

Balanse pr. 31.12.2021

Borettslaget Aurdalen Terrasse

Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 14	94 448 700	94 448 700
Tomt	11, 14	3 901 560	3 901 560
Andre driftsmidler	7	761 116	8 461
Sum varige driftsmidler		99 111 375	98 358 720
Sum anleggsmidler		99 111 375	98 358 720
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	6 707
Forskuddsbetalte kostnader		265 754	573 939
Andre fordringer		48 165	83 149
Sum fordringer		313 919	663 795
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		10 118 090	11 298 761
Skattetrekk		35 232	18 369
Sum bankinnsk. og kontanter		10 153 322	11 317 130
Sum omløpsmidler		10 467 241	11 980 925
SUM EIENDELER		109 578 616	110 339 646

Balanserapport 2021 for Borettslaget Aurdalen Terrasse

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2021

Borettslaget Aurdalen Terrasse

Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		11 200	11 200
Sum innskutt egenkapital		11 200	11 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-32 355 568	-34 238 660
Sum opptjent egenkapital		-32 355 568	-34 238 660
SUM EGENKAPITAL		-32 344 368	-34 227 460
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	114 112 286	116 733 532
Borettsinnskudd	14	26 436 800	26 436 800
Sum langsiktig gjeld		140 549 086	143 170 332
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		48 831	304 893
Leverandørgjeld		998 060	725 011
Skyldige off. myndigheter		79 711	54 402
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		209 268	187 127
Påløpne renter		4 221	5 071
Annen kortsiktig gjeld		33 808	120 270
Sum kortsiktig gjeld		1 373 898	1 396 774
SUM GJELD		141 922 984	144 567 105
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 578 616	110 339 646

Bergen,
Styret for Borettslaget Aurdalen Terrasse

Dag Andre Anderssen
Styrets leder

Rikard Johnsson
Styremedlem

Kathrine Lillefosse
Nestleder

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3800	Andel felleskostnader	9 265 648	8 825 136	9 487 000	9 043 350
3825	Leieinntekter El-bil	23 213	0	0	0
Sum felleskostnader		9 288 861	8 825 136	9 487 000	9 043 350

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3885	Andre inntekter	30 000	0	30 000	0
Sum andre inntekter		30 000	0	30 000	0

Note 4 - Lønnskostnader

Selskapet har ingen fast ansatte. Ansatte på timelønn utgjør 1,1 årsverk

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
5330	Styrehonorar	184 051	181 511	181 510	184 050
5331	Avsetning styrehonorar	2 618	2 162	0	0
Sum styrehonorar		186 669	183 673	181 510	184 050

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
5360	Andre honorarer	5 694	0	0	0
5390	Honorar andre utvalg	0	5 616	5 600	5 700
Sum andre honorar		5 694	5 616	5 600	5 700

Note 7 - Andre eiendeler

	Veibom	Strøkasse	Møbler lokale	Tilhenger
Anskaffelseskost pr.01.01	70 748	19 375	16 517	22 925
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	70 748	19 375	16 517	22 925
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	3 275
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	70 748	19 375	16 517	17 739
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	5 185
Anskaffelsesår	2008	2009	2014	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	1
	Ladestasjon Ladeklar	Traktor med hytte		
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0		
Årets tilgang	457 978	375 000		
Årets avgang	0	0		
Anskaffelseskost pr.31.12	457 978	375 000		
Årets av- og nedskr. pr.31.12	45 797	31 250		
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	45 797	31 250		
Bokført verdi pr.31.12	412 180	343 750		
Anskaffelsesår	2021	2021		
Antatt rest levetid (i antall år)	4	9		

Note 8 - Driftskostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
5510 Styredisposisjoner	1 539	9 140	3 500	10 000
5902 Gaver til styremedlemmer	660	572	0	0
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	0	5 716	3 000	5 000
6300 Leiekostnader	0	6 250	30 000	30 000
6325 Renovasjon	300	250	0	0
6326 Snømåking og brøyting	5 290	3 072	3 000	4 000
6335 Containerleie/ -tømming	23 840	29 055	30 000	30 000
6336 HMS	17 000	17 417	17 000	17 000
6345 Lyspærer og sikringer	3 641	2 673	6 500	3 000
6360 Renhold og matteleie	1 006	1 063	1 500	1 500
6362 Maskiner og utstyr	0	0	1 000	1 000
6365 Kostnader parkeringsplasser	0	2 000	3 000	0
6366 Reparasjon av utstyr, verktøy og	10 151	1 456	5 000	5 000
6370 Garasjer	6 769	13 525	12 000	12 000
6372 Heis	103 183	71 140	107 000	107 000
6374 Ventilasjon	192 725	156 594	150 000	170 000
6375 TV/Bredbånd	449 341	639 289	671 000	5 000
6390 Andre driftskostnader	7 247	0	0	0
6391 Diverse serviceavtaler	14 176	13 268	20 000	46 000
6400 Leie maskiner og utstyr	0	4 767	7 500	7 500
6410 Leie av kontormaskiner, inventar	10 785	14 730	15 000	11 000
6632 Kostnader forsikringsskader	0	24 791	0	0
6800 Kontorkostnader	6 171	8 855	4 000	6 000
6845 Kopiering	250	0	0	0
6860 Kursutgifter	0	0	15 000	15 000
6940 Porto	120	292	200	200
7000 Drivstoff	6 611	4 667	4 000	5 000
7020 Vedlikehold bil og traktor	6 789	17 073	8 000	8 000
7740 Øreavrunding	11	0	0	0
7770 Bankgebyr	250	250	0	0
7779 Andre gebyr	0	214	0	0
7782 Kostnader bomiljø	1 942	513	0	0
7791 Øredifferanser	0	1	0	0
Sum driftskostnader	869 797	1 048 633	1 117 200	499 200

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6502	Brannvernustyr	6 063	2 805	5 000	5 000
6503	Annet driftsmateriell	13 569	4 665	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	428 847	32 870	100 000	20 000
6506	Porttelefoni	150 000	0	150 000	0
6510	Verktøy og redskap	1 409	0	5 000	5 000
6540	Inventar	1 999	0	75 000	100 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	1 198	1 157	0	800 000
6553	Abonnement og lisenser	10 248	5 250	5 300	5 300
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		613 332	46 747	340 300	935 300

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	587 500	0	15 000	15 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	80 360	34 493	500 000	150 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	128 493	200 230	36 000	36 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	119 154	141 499	110 000	0
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	85 242	50 000	150 000
6608	Vedlikehold garasjer	116 877	0	0	0
6610	Vedlikehold ventilasjon	35 925	0	0	0
6614	Vedlikehold maling	13 961	1 233	5 000	20 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	0	10 000	4 000
Sum vedlikehold		1 082 270	462 697	726 000	375 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Bygninger

	Bygning	Tomter/Eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01	94 448 699	3 901 560
Anskaffelseskost pr.31.12	94 448 699	3 901 560
Bokført verdi pr.31.12	94 448 699	3 901 560
Anskaffelsesår	1987	1987

Note 12 - Udekket tap

	2021	2020
Sum udekket tap	-32 355 568	-34 238 660

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 13 - Langsiktig gjeld**Dnb Bank ASA**

Renter 31.12.21: 1,35%, løpetid 35 år

Opprinnelig 2020

118 000 000

Nedbetalt tidligere

1 266 468

Nedbetalt i år

2 621 246

Lånesaldo 31.12

114 112 286

Beregnet innfrielsesdato: 11.07.2055

Sum langsiktig gjeld**114 112 286**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

2021

Gjeld til kredittinstitusjoner

101 006 000

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 16361976421	24,00	1 128 156,00	27 075 744,00
	19,00	1 098 264,00	20 867 016,00
	24,00	1 009 916,00	24 237 984,00
	22,00	963 195,00	21 190 290,00
	2,00	931 310,00	1 862 620,00
	15,00	912 046,00	13 680 690,00
	3,00	908 061,00	2 724 183,00
	3,00	824 584,00	2 473 752,00
	46,00	0,00	0,00

Note 14 - Pantstillelser

	2021	2020
Pantstillelser	140 549 086	143 170 332
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	98 350 260	98 350 260

Note 15 - Disponible midler

	2021	2020
Disponible midler pr. 01.01	10 584 152	7 437 730
Periodens resultat	1 883 092	2 531 382
Årets avskrivninger	80 323	3 275
Årets investeringer	-832 978	0
Opptak lån	0	119 086 417
Avdrag lån	-2 621 246	-118 474 651
Endring i disponible midler	-1 490 809	3 146 422
Disponible midler 31.12.	9 093 343	10 584 152

12-145 - Årsreg...

Name
Johnsson, Rikard

Date
2022-03-31

Identification

 **Johnsson, Rikard**

Name
Lillefosse, Kathrine

Date
2022-04-19

Identification

 **Lillefosse, Kathrine**

Name
Anderssen, Dag André

Date
2022-04-05

Identification

 **Anderssen, Dag André**



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



Til generalforsamlingen i Aurdalen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Aurdalen Terrasses årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Bergen, 20. april 2022
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2022-04-20 10:01:46 UTC



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



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 38/270

Utlistet 13.03.2023

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.

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår
259209320	Grunneiendom	0	Ja	17238,6 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad

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	Plantyp e	Plannavn	Status	Ikrafttråd t	Saksnr	Dekningsgra d
657500 0	32	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 262 OG 268, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, SØVIK, BOLIGBLOKKER AURDALEN TERRASSE	3 - Endelig vedtatt arealpla n	26.01.1987		87,0 %
657530 0	31	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 2 DELFELT 7, LERKHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealpla n	04.02.1988	19000223 1	13,0 %
657000 0	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 2, FELT XII	3 - Endelig vedtatt arealpla n	26.01.1987	19000223 1	< 0,1 % (0,1 m ²)
657560 0	31	YTREBYGDA. LEITESHaugen/FUREHAUGEN/BJØRKHAUGEN	3 - Endelig vedtatt arealpla n	07.06.1990	19000223 1	< 0,1 % (0,0 m ²)
657570 0	31	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 271, SANDSLI, FUREHAUGEN, PLAN FOR UTBYGGING	3 - Endelig vedtatt arealpla n	02.11.1995	19053024 2	< 0,1 % (0,0 m ²)
658000 0	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 3, SENTEROMRÅDE	3 - Endelig vedtatt arealpla n	30.11.1987	19041130 4	< 0,1 % (0,0 m ²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
6575000	780 - Felles grøntareal	41,3 %
6575000	113 - Blokkbebyggelse	18,7 %
6575000	720 - Felles gangareal	11,4 %
6575300	780 - Felles grøntareal	10,1 %
6575000	750 - Felles lekeareal	6,9 %
6575000	710 - Felles avkjørsel	4,9 %
6575000	730 - Felles parkeringsplass	3,6 %
6575300	720 - Felles gangareal	2,9 %
6575000	790 - Annet fellesareal	0,3 %
6575000	621 - Kommunalteknisk virksomhet	< 0,1 % (2,4 m ²)
6570000	322 - Gangvei	< 0,1 % (0,1 m ²)
6570000	310 - Kjørvei	< 0,1 % (0,0 m ²)
6575600	322 - Gangvei	< 0,1 % (0,0 m ²)
6575600	780 - Felles grøntareal	< 0,1 % (0,0 m ²)
6575700	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	< 0,1 % (0,0 m ²)
6575700	780 - Felles grøntareal	< 0,1 % (0,0 m ²)
6575700	790 - Annet fellesareal	< 0,1 % (0,0 m ²)
6580000	400 - Offentlig friområde	< 0,1 % (0,0 m ²)
6580000	420 - Turvei	< 0,1 % (0,0 m ²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer .

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
65410000	35	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 2 MFL., FERÅSEN	202220510	0,4 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	99,2 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,8 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	< 0,1 % (0,0 m ²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	12,3 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
7526301	31	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 407, FERÅSEN	199615271
7525200	31	YTREBYGDA. GNR 39 BNR 434, FESÅRSTOPPEN, BOLIGOMRÅDE BO3, PLAN FOR UTBYGGING	190330919
7520000	30	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 5A, FELT IX	190510459
6585200	31	YTREBYGDA. GNR 37 BNR 3, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 3, BRAKEHAUGEN, PLAN FOR UTBYGGING	190140444
6585100	31	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, AURDALSTØLEN, PLAN FOR UTBYGGING	190411304
6580004	31	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 3, ENDRING AV BUSSLOMMME	190150065
6576800	31	YTREBYGDA. GNR 38 BNR 271, SANDSLI, PLAN FOR UTBYGGING	199614314
6575800	31	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, PLANOMRÅDE 2, DELFELT 7, BLOMDALEN	190870213
6565100	32	YTREBYGDA. SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, BOLIGFELT VA, VESTRE FERÅSEN BL	190002232

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
37/199	9528318-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	11.05.2017	201715813
38/461	9560734-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	28.05.2014	201415038
38/465	9561137-2	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	11.05.2021	202103994

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk, flytrafikk, jernbanetrafikk, motorsportsaktivitet, bruk av skytebane etc. over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.



Planinformasjon

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

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

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

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

Reguleringsplan

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

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



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 13.03.2023

Gnr/Bnr/Fnr: 38/270/0/0

Adresse: Saksarhaugen 70 m.fl.



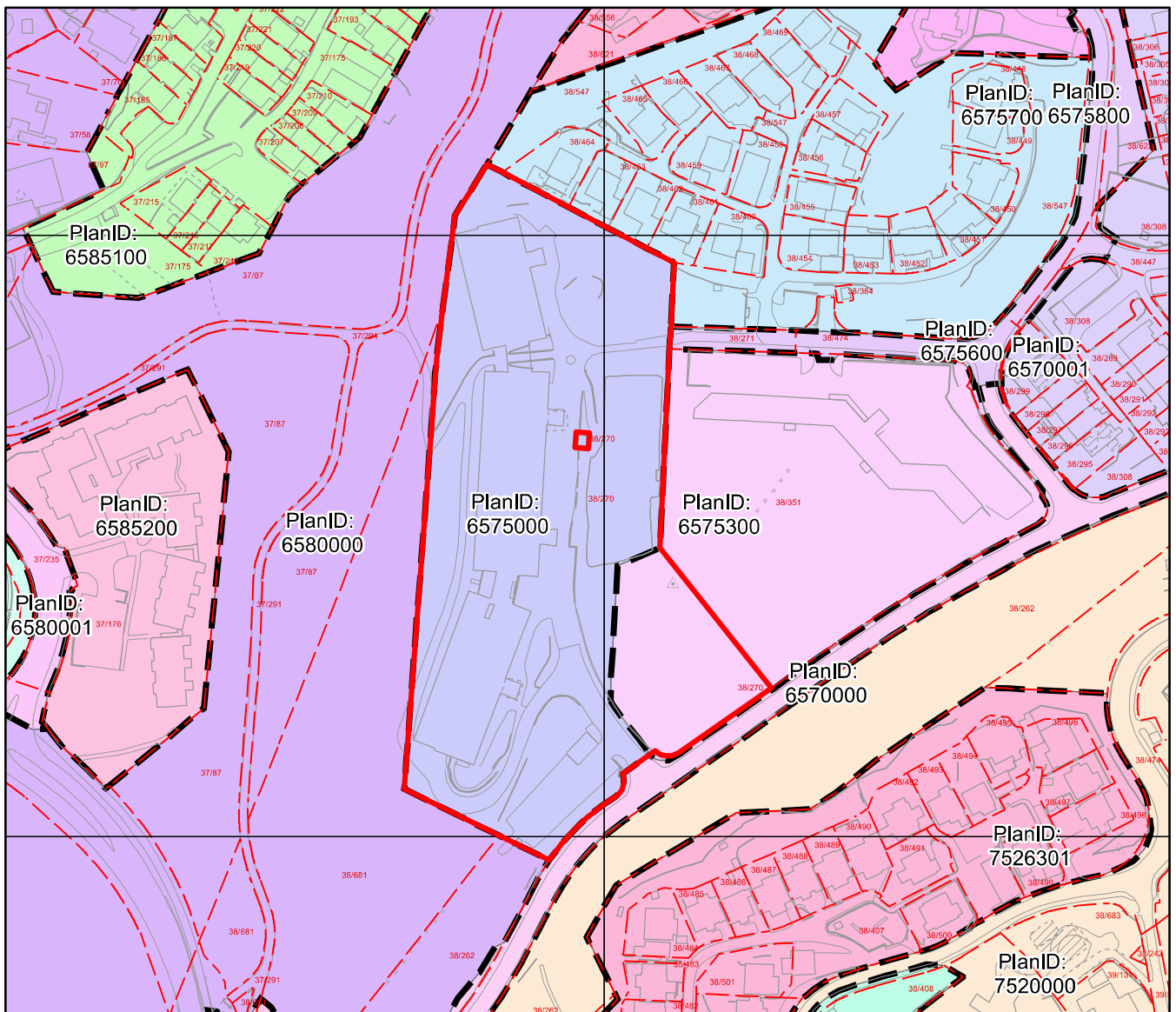
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

6570000, 6575000, 6575300, 6575600, 6575700, 6580000

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

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen



Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:2000

Gnr/Bnr/Fnr: 38/270/0/0


Dato: 13.03.2023

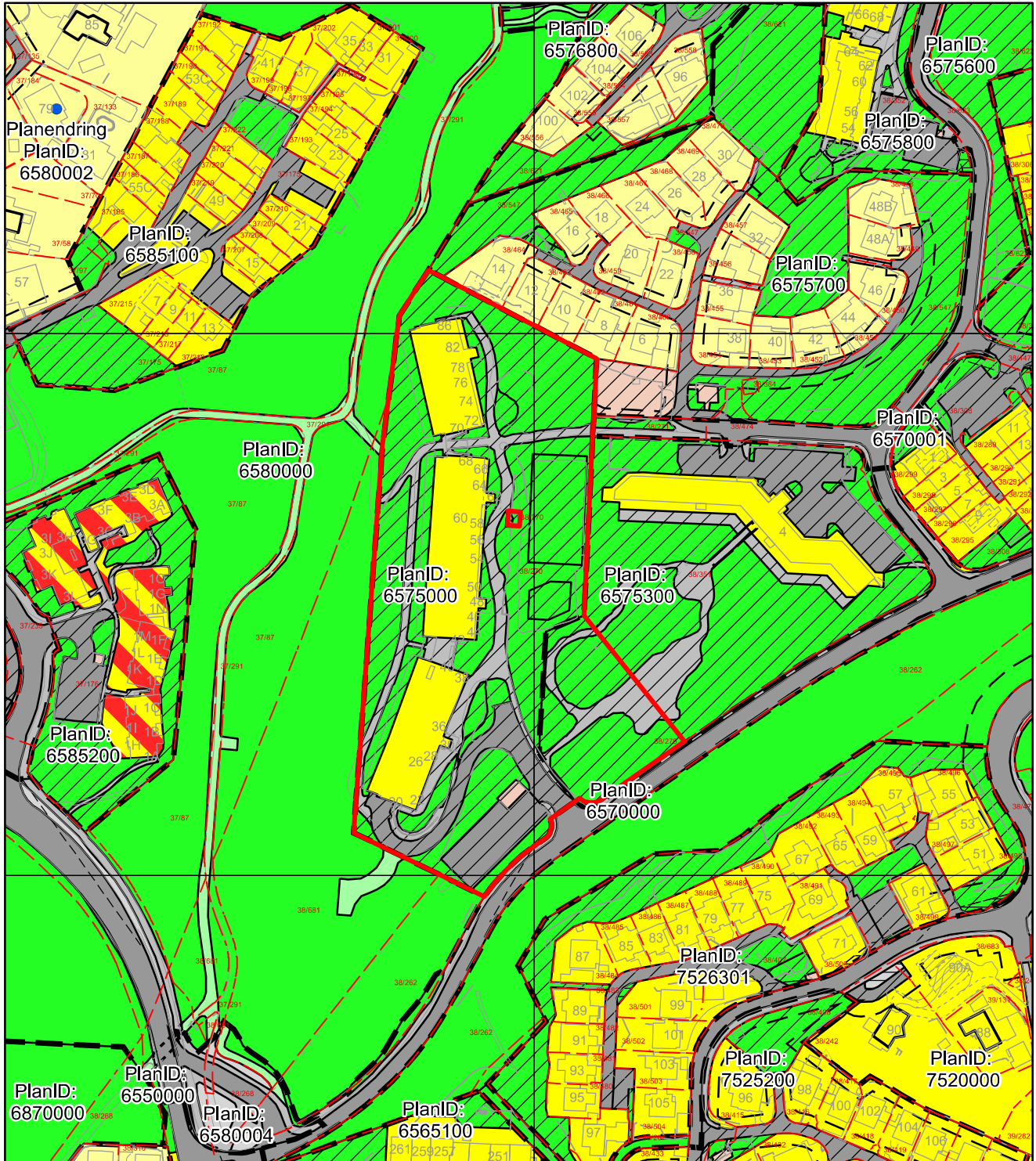
Adresse: Saksarhaugen 70 m.fl.

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>

 Eiendomsmerking



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

- Planendring

Juridisklinje

- ∕ \ 1211 - Byggegrense
- ∕ \ 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- ∕ \ 1222 - Frisiktlinje
- ∕ \ 1252 - Bru
- ∕ \ 1254 - Tunnel

Begrensningsgrense gammel lov

- ∕ \ 1214 - Reguleringsplan restriksjonsgrense

Begrensningsområde gammel lov

- ≡ 640 - Frisiktzone

Plangrense

- ∕ \ 1214 - Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- ∕ \ 1214 - Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- FRIOMRÅDER
- Turveg
- Annet friområde
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig / Offentlig



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 13.03.2023


Arealplan-ID: 65270000

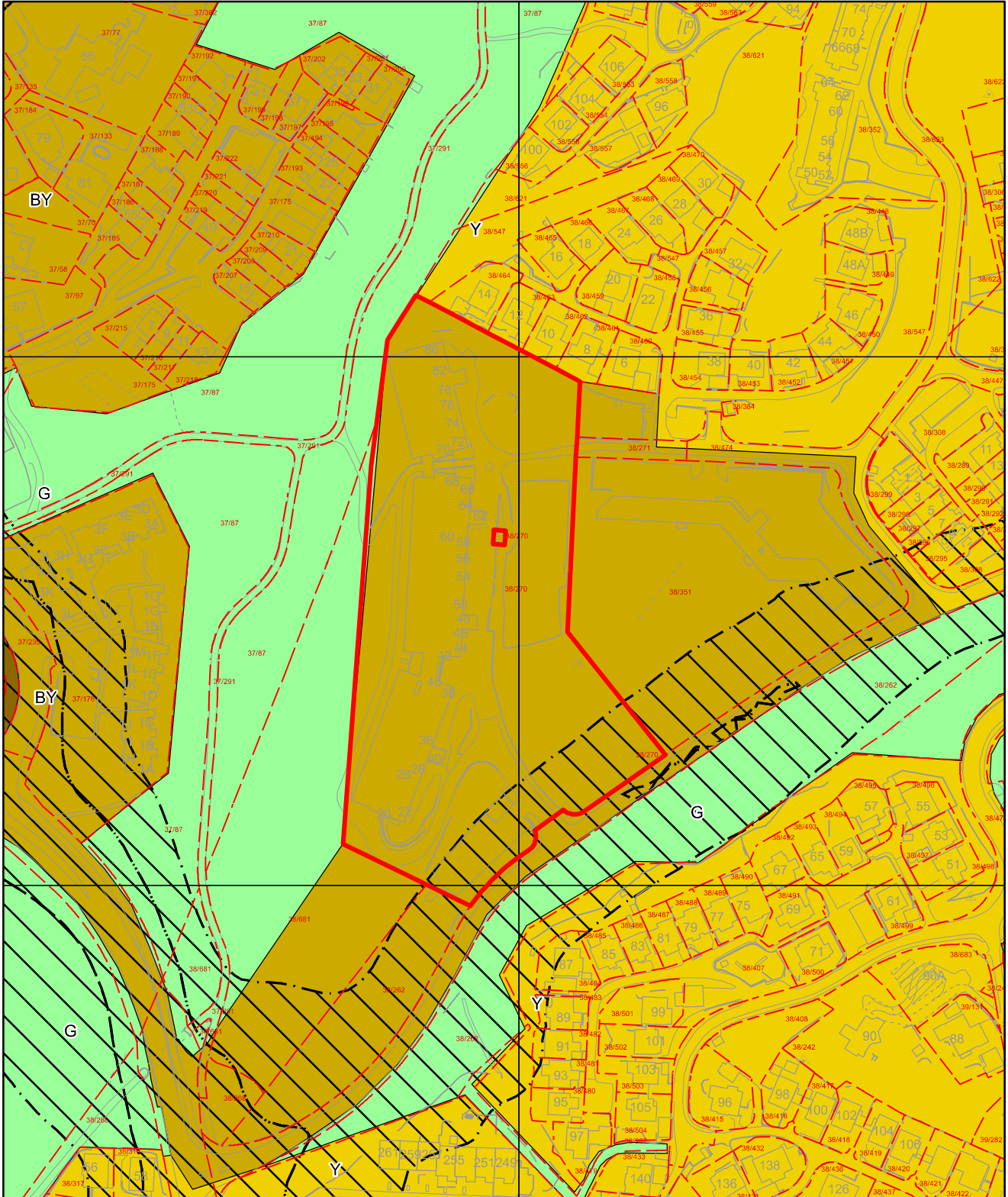
Gnr/Bnr/Fnr: 38/270/0/0

Adresse: Saksarhaugen 70 m.fl.










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

 Eiendomsmerking (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Støysone gul	 Sentrumskjerne
	Støysone rød	 Byfortettingssone
		 Ytre fortettingssone
		 Grønnstruktur

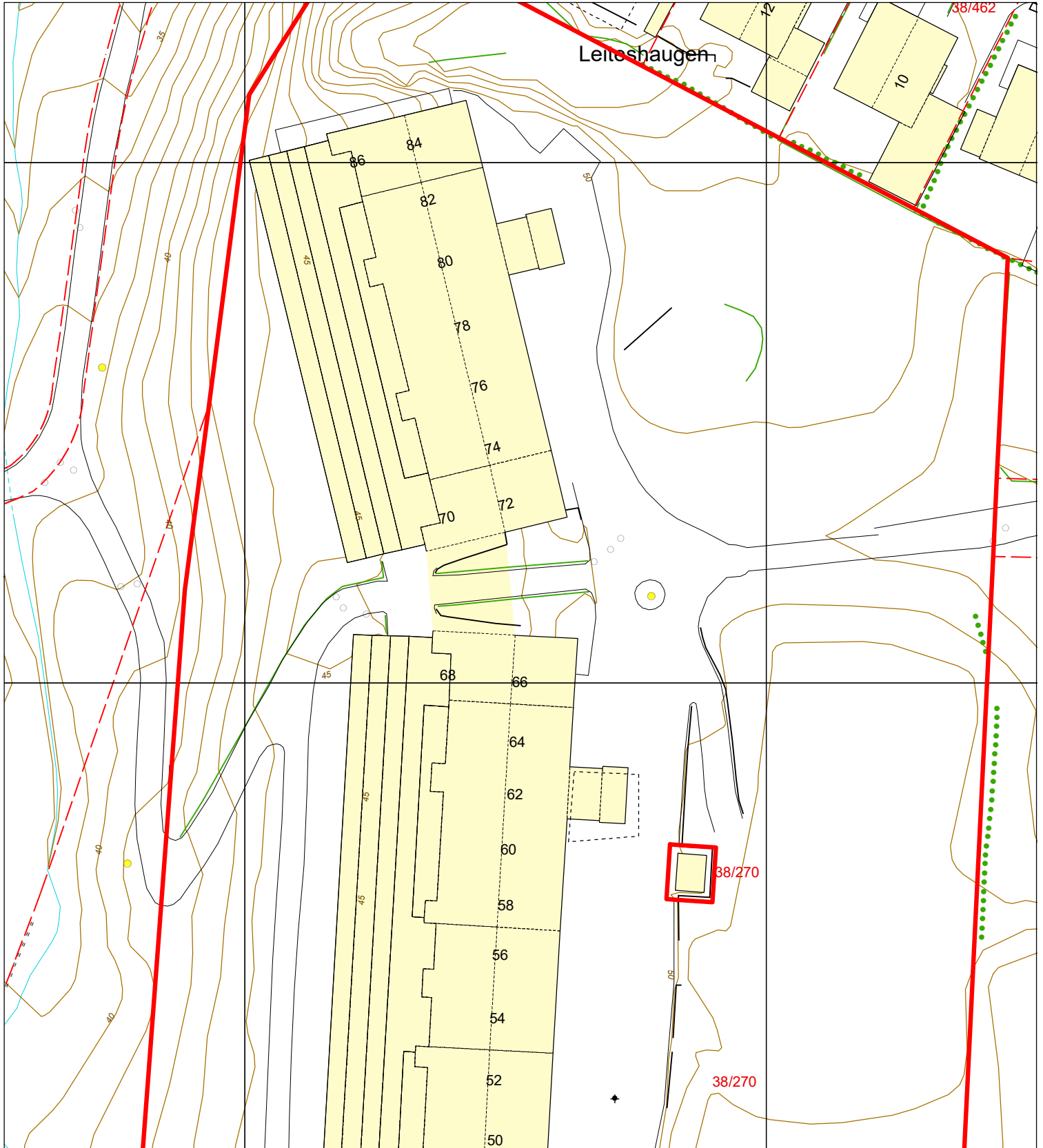


Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 13.03.2023

BERGEN
KOMMUNE

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 38/270/0/0
Adresse: Saksarhaugen 70



Eiendomsgrense	Traktorveg	Allé	EL belsyningspunkt	Skap
Bygning	Byggemeldt anlegg	Hekk	EL Nettstasjon	Fastmerker
Byggemeldt bygning	Høydelinjer	Flaggstang	Ledning kum	Markert eiendom
Gangveg og sti	InnmåltTre	Portstolpe	Mast	