

Egenerklæring

Kråkenestoppen 143, 5153 BØNES

12 Feb 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kråkenestoppen 143	Kråkenestoppen 143	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

 Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

 Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei jeg har ikke bodd i leiligheten

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Boligen ble kjøpt mars 2007

Har eieren 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.

17 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Hovedselger



Gabrielsen, Ruben

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

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 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Det var lekkasje i leilighet under.
Men det er utbedret

6 Har leiligheten 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

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

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

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 leiligheten?
 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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 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
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse 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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93380403

Egenerklærings skjema

Name

Gabrielsen, Ruben

Date

2024-02-12

Identification



Gabrielsen, Ruben



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Gabrielsen, Ruben

12/02-2024
13:53:03

BANKID_MOBIL
E



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

Retningslinjer for byggesaker – Kråkenestoppen borettslag

Styret har på bakgrunn av en rekke enkeltsaker og den praksis som styret anser for å gjelde i borettslaget, besluttet følgende retningslinjer for byggesaker i borettslaget:

Utgangspunktet for alle byggesaker, enten dette gjelder endringer / påbygg knyttet til boligene eller anleggelse av terrasser, gjerder eller lignende følger av vedtektene for borettslaget, hvor det i punkt 2-4 fremgår at:

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, 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. Selv om samtykke er gitt, vil andelseier ha det hele og fulle ansvar for at tiltaket blir utført i henhold til gjeldende forskrifter m.v.

Søknaden skal sendes til styret før arbeidet starter, og inneholde en beskrivelse av tiltaket, eventuelt med tegninger og nødvendige vedlegg. For å sikre en raskere og mer effektiv behandling av søknaden, bør denne sendes pr epost. Det gjelder en tidsfrist for ferdigstilling av byggesak på to år fra styrets godkjenning.

Det gjøres oppmerksom på at styrets mulighet til å godkjenne byggesaker er begrenset av vedtektene punkt 8-3 (1) og (2), hvor det er fastsatt at:

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

Alle byggesaker som går ut over det som må anses som "vanlig forvaltning" fra styrets side, må følgelig fremmes for generalforsamlingen, enten på den ordinære generalforsamlingen om våren, eller ved at det innkalles til ekstraordinær generalforsamling.

Styret oppfatter vedtektenes bestemmelse om ”*vanlig forvaltning*” for å omfatte godkjenning av byggesaker som samsvarer med det som er etablert praksis i borettslaget hva gjelder utforming og størrelse på tilbygg og endringenes karakter. Det samme gjelder anleggelse av utvendige boder, terrasser, trapper, gjerder og lignende, jf nedenfor om dette.

Det presiseres at det ved alle slike byggesaker er vedkommende andelseiere som er ansvarlig. Dette ansvaret omfatter alltid:

- Avklaring med berørte andelseiere, og innhenting av underskrift på søknaden med tegninger fra dem som bor nærmest eller for øvrig berøres særskilt. Det gjøres oppmerksom på at naboloven ikke regulerer forholdet mellom andelseierne, da de enkelte andelseierne ikke er ”naboer” i nabolovens forstand.
- Avklaring med naboer etter naboloven, for de andelseiere som bor i nærheten av andre eiendommer utenfor borettslaget, og innhenting av underskrift på søknaden med tegninger i henhold til offentlige byggregler.
- Utførelsen av byggearbeidet, inkl bl a også oppfyllelse av alle eventuelle offentlige krav.
- Indre eller ytre skader som er forårsaket eller foranlediget av byggearbeidet / bygget på borettslagets- eller andres eiendom eller eiendeler.
- Fremtidig indre og ytre vedlikehold av utvidet boligmasse, tilbygg, boder, trapper, gjerder, terrasser etc.
- Forsikringsdekning på tilbygg / boder etc. Pr i dag har forsikringsselskapet vårt, Tryg Forsikring, bekreftet at de også dekker skader på tilbygg etc. Dette kan dog endre seg, og er en risiko som den enkelte andelseier er ansvarlig for, og dekkes ikke av borettslagsfellesskapet.
- Styret finner grunn til å påpeke at det i enkelte boliger som har blitt utbygget / endret har oppstått fukt- eller kondensproblemer. Det har vært antydning at dette kan skyldes den økte boligmassen i seg selv, dersom ikke ventilasjonen er tilpasset tilbygget / endringene. Tilsvarende kan også oppstå dersom boder settes opp slik at eksisterende ventilasjon forstyrres. Styret oppfordrer derfor i alle byggesaker om at også ventilasjonsforhold vurderes og tas hensyn til.
- Tilbygg, boder etc på borettslagets eiendom kan kun overdras i forbindelse med salg, og kun til kjøper av den angjeldende andelen. Ved eventuell fjerning av hele eller deler av det omsøkte arbeidet, skal eiendommen tilbakeføres til opprinnelig stand eller bedre.
- Der styret har godkjent en byggesak vil det være et krav at byggesaken ferdigstilles innen to år fra gitt godkjenningsdato, fra styret.

Nærmere om hva styret kan godkjenne

Endringer knyttet til boligene

Styret behandler, i samsvar med etablert praksis, alle saker hvor søknader om tilbygg og endringer må anses for å være utformet i samsvar med det som tidligere er godkjent. Dette gjelder både i forhold til størrelse, utforming av fasade, tak, takvinkel, malingsfarge etc.

På bakgrunn av at husene både har forskjellig høyde i terrenget, plassering i rekken og andre forskjeller f eks knyttet til forhold på tomten, er det likevel ikke slik at alle tilbygg og endringer skal se identiske ut. Dette innebærer også at det i forhold til endehus vil kunne tillates endringer som ikke

nødvendigvis vil bli tillatt for hus som ligger midt i en rekke. Også andre forhold kan medføre forskjeller knyttet til hva styret anser for å være i samsvar med etablert praksis.

Styret anmoder også om at det tas hensyn til tilstøtende andelseiere knyttet til lys og solforhold, innsyn etc, ved utformingen av byggetegningene. Det er en stor fordel å ta med de nærmeste naboene på råd i en tidlig fase. Ved uenighet, vil styret legge stor vekt på likebehandling av andelseierne, og den berettigede forventningen som alle andelseierne må ha til å kunne utnytte sin andel som andre andelseiere. Dette gjelder selv om berørte andelseiere eventuelt skulle være uenige i et konkret tiltak, eller utformingen av dette. Både nye og gamle andelseiere må akseptere en naturlig utvikling og endringer knyttet til boligene. Det vises her også til burettslagsloven § 8-15 om misbruk av posisjon i laget o.a., hvor det av første ledd følger at

“Styret og forretningsfører må ikke gjere noko som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget”.

Dette innebærer, etter styrets vurdering, at allerede etablerte tiltak, inklusiv utforming, størrelse på terrasse, bruk av uteområde, også vil kunne kreves av andre andelseiere. Alternativet vil være at styret unntaksvis treffer beslutning om at etablerte tiltak endres / begrenses, for å sikre at andelseierne likebehandles i samsvar med lovens bestemmelser.

Alle søknader om tilbygg og endringer som går ut over etablert praksis, må eventuelt fremmes for generalforsamlingen, jf vedtektene. Utarbeidelse av dokumenter og nødvendige kopier skal ivaretas av den andelseieren som søker om tilbygg etc. Også andelseiere som er uenige i styrets eventuelle vedtak kan fremme saken for generalforsamlingen for overprøving. Styret kan da beslutte at byggesaken eventuelt skal avvente generalforsamlingens vedtak, og fastsette vilkår for dette.

Eksempel på saker som har vært brakt inn for generalforsamlingen er søknad om endring av takvinkel på tilbygg. Styret vil normalt også vise forsiktighet med å godkjenne søknader i saker som har foranlediget stor uenighet.

MRK: Styret er ikke byggesaksmyndighet, og oppfølgingen av en byggesak overfor myndighetene kommer i tillegg til styrets behandling av saken.

Endringer på utsiden av boligene

Styret behandler, i samsvar med etablert praksis, alle saker hvor søknader om bruk av borettslagets fellesområder må anses for å være utformet i samsvar med det som tidligere er godkjent eller er praksis i borettslaget. Dette gjelder både i forhold til størrelse, utforming og andre forhold.

Styret vil i denne forbindelse legge stor vekt på at alle andelseiere har en berettiget forventning om å kunne gjøre bruk av de arealer som ligger i tilknytning til deres andel som samsvarer med det som gjelder i borettslaget. Dette omfatter både etablering av terrasser, gjerder, trapper og lignende. Styret gjør i denne forbindelse oppmerksom på at tomtene er eiet i fellesskap, og at ingen andelseiere har et eksklusivt krav på bruk av fellesområder. Ingen opparbeiding av arealene utenfor den enkelte andel skal hindre atkomst til andre andeler / fellesområder, enten dette gjelder rømningsveier, gangveier,

atkomst for transport av utstyr etc. Styret vil derfor forbeholde seg retten til å gi pålegg om endret bruk, dersom noen andelseiere har bygget i strid med dette.

På bakgrunn av at andelene/boligene både har forskjellig høyde i terrenget, plassering i rekken og andre forskjeller f eks knyttet til forhold på tomten, er det likevel ikke slik at alle terrasser, gjerder, trapper m.v. skal se identiske ut. Slike forskjeller kan også medføre at noen andelseiere blir mer belastet med innsyn enn andre, men anses etter styrets vurdering for å være et forhold som andelseier har akseptert ved å kjøpe en lavereliggende bolig.

Styret anmoder likevel om at det tas hensyn til tilstøtende andelseiere knyttet til lys og solforhold, innsyn etc. Det er en stor fordel å ta med de nærmeste naboene på råd i en tidlig fase. Ved uenighet, vil styret legge stor vekt på likebehandling av andelseierne, og vil se både på hvilket areal andelseiere med sammenlignbare andeler har tatt i bruk, de berettigede forventningene ut fra praksis i borettslaget, jf ovenfor om kravene til likebehandling.

Styret understreker at selv om enkelte andelseiere har etablert bruk av tilstøtende arealer før andre, innebærer ikke dette at senere søkere mister sin rett til en naturlig og tilsvarende bruk av tilstøtende arealer. Dette gjelder selv om berørte andelseiere eventuelt skulle være uenige i et konkret tiltak eller utformingen av dette, og både nye og gamle andelseiere må akseptere en naturlig utvikling og endringer knyttet til området rundt boligene.

Alle søknader om tilbygg og endringer som går ut over dette, må eventuelt fremmes for generalforsamlingen, jf ovenfor.

Manglende godkjenning fra styret

Det er den enkelte andelseier som er ansvarlig for å kunne dokumentere at det foreligger godkjennelse fra styret eller generalforsamling knyttet til egen andel, i overensstemmelse med vedtektene. Dersom dette ikke kan dokumenteres, må andelseier eventuelt fremme ny søknad til styret. Styret antar at dette vil kunne bli aktuelt i tiden fremover, da kravene til dokumentasjon ved salg av boliger nå er skjerpet. Også ved etterfølgende søknader vil kravene ovenfor anses for å gjelde, dog slik at etablerte tiltak som styret ikke har påtalt og som ikke i vesentlig grad avviker fra etablert praksis – bør kunne godkjennes.

ooOoo

Retningslinjene vil for ordens skyld bli forelagt generalforsamlingen for eventuelle merknader.



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

Vedtekter

for Kråkenestoppen borettslag org nr 952 649 094 tilknyttet BOB BBL,

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20. juni 1989, endret på generalforsamling 17. oktober 1989, 20. juni 1991, 29. april 1993, 20. april 1994, den 13. april 2005 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse og 29. mai 2012 og 30. mars 2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet BOB BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 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) Bergen kommune kan eie andelene nr. 60 og 68 som gir leierett til leilighetene 126-D1 og 132-D1.

Kommunen skal leie ut leilighetene til funksjonshemmede.

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



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

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, 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. Selv om samtykke er gitt, vil andelseier ha det hele og fulle ansvar for at tiltaket blir utført i henhold til gjeldende forskrifter m.v. Andelseier og senere eiere av andelen har det fulle ansvaret for vedlikeholdet relatert til slike endringer av boligen, i den grad endringene medfører et større vedlikeholdsansvar enn det som ville vært tilfelle dersom endringene ikke ble gjort, jf pkt 5-1 (2) nedenfor og borettslagsloven § 5-12 (5). Andelseier skal selv skaffe seg kunnskap om hvilke endringer som eventuelt er gjort på og rundt egen andel / bolig av tidligere andelseiere.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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. Oppsetting av utvendige antenner er ikke tillatt uten samtykke fra styret.

(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. Andelseiers ansvar for utførelse og vedlikehold gjelder også for slike endringer, jf pkt 2-4 ovenfor.



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

(5) 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 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og 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.

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. Ventilatorer og andre luftkanaler 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 sikringskap 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 mv), 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.

Andelseier har dessuten ansvar for:

- a. Beising/ maling/ oljing av hus, dører, altaner, skillevegger, terrasser og gjerder.
- b. Alt av vedlikehold/ utskifting og reparasjoner m.m. i tilknytning til alle bygningsmessige endringer i forhold til den opprinnelige bygningsmasse, slik som tilbygg/ påbygg, skillevegger, terrasser, gjerder, murer m.m., jf pkt 2-4 ovenfor.
- c. Generelt vedlikehold av tildelt uteområde (parsell).
- d. Dersom plikten ikke overholdes, kan styret sørge for å få arbeidet utført på andelseiers regning.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 fra 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, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe som andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
- (6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig 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 pkt 2-4 ovenfor.
- (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 oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler, 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 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.
- (3) Borettslaget v/ styret skal sørge for innkjøp av beis/ maling/ olje til hver enhet samt boder. Maling som benyttes ut over den opprinnelige bygningsmasse må andelseier selv bekoste.
- (5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfylder pliktene sine.



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

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

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig 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 en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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 til enhver tid skal bestå av minst tre medlemmer, inklusiv styreleder. Ved hvert styrevalg bør valgkomiteen og generalforsamlingen sørge for at det velges inntil 5 styremedlemmer og 1 varamedlem, både av hensyn til fordeling av arbeidsoppgaver og styremedlemmers eventuelle uttreden i løpet av valgperioden.

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



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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.



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

(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 tjuen dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- 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 bestemt angitt i innkallingen.



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

(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 som 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. 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
- 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.



KRÅKENESTOPPEN BORETTSLAG

12. Dugnadsarbeid og parkering

12-1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseier gjør gratis eller mot godtgjørelse på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med borettslaget 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

12-2 Parkering

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

Det er ikke tillatt å bruke motorkjøretøy innenfor bommene, ei heller parkere, med mindre det gjelder nødvendig persontransport i forbindelse med alvorlig bevegelseshemmede/ syke eller varelevering. Innenfor borettslagets område må en til enhver tid opptre på en slik måte at det ikke er til hinder og ulempe for andre, samt at det er fri ferdsel for utrykningskjøretøy.

Andelseier plikter å følge de regler som er fastsatt, samt informere medlemmer av sin husstand og besøkende, om reglene.

12-3 Det vises for øvrig til lagets husordensregler.



BERGEN KOMMUNE

Byutvikling

FANA BBL V/ADV.BLAAUW
STRANDGATEN 193
5004 BERGEN

Arkiv 5210
Deres søknad av 23.11.88 Vår ref. Snr 881772 Bergen, den 30.12.199

F E R D I G A T T E S T
i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: BØNES B 19 A, REKKE 12 Eiendom: 3-0020-0421
Byggherre : FANA BBL V/ADV.BLAAUW Adr.: STRANDGATEN 193
Ansvarsh. : Adr.:
Arbeidets art: NYBYGG Bygningens art: BOLIGER/GARASJE

Søknaden om byggetillatelse mottatt: 25.11.88
Byggetillatelse gitt.....: 09.03.89

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen.

Særskilt tillatelse fra bygningsrådet må innhentes før bygning eller del av bygning tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.

BYGGESAKSAVDELINGEN

for *A.B. Pedersen*
Per Edvardsen
bygn.kontrollør

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE I

Kråkenestoppen Borettslag

Sted: Kråkenestoppen

Dato: 24 mai 2023

Møtet ble åpnet av: Christina Therese Brunner

Til stede fra styret: Rolf Samal
Raymond Tyssøy
Torleif Norenes
Harald Havsgård
Christina Therese Brunner

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9)

Forslag til møteleder: Christina Therese Brunner

Vedtak: Christina Therese Brunner

c) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvar et hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Raymond Tyssøy

Vedtak: Raymond Tyssøy

d) Valg av to protokollunderskrivere

Forslag til protokollunderskriver: Martin Eriksen og Christian Samdal

Vedtak: Martin Eriksen og Christian Samdal

e) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: _____

Vedtak: _____

f) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 32

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 34

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2022 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2022

Vedtak: Godkjent

Kommentar på regnskapsføringen av styrehonorar. Etterlyser forklaring på avsetning styrehonorar kr 25.000.

4. Innkommende saker fra andelseierne

Det vises til INNKALLING.

Sak 4a 1: Styrets innstilling ble vedtatt

Sak 4a 2: Styrets innstilling ble vedtatt

Sak 4a 3: Styrets innstilling ble vedtatt

Sak 4b 1: Styrets innstilling ble vedtatt

Sak 4b 2: Styrets innstilling ble vedtatt

Sak 4b 3: Styrets innstilling ble vedtatt

5. Valg av styre

Valgkomiteens innstilling:

- Styreleder: Rolf Samal, Kråkenestoppen 57 valgt for 1 år i 2022 og innstilles for gjenvalg for 1 år til 2024

- Styremedlem: Raymond Tyssøy, Kråkenestoppen 63 valgt for 2 år til 2023 og innstilles for gjenvalg for 2 år til 2025.

- Styremedlem: Torleif Norenes, Kråkenestoppen 197 valgt for 2 år til 2023 og innstilles for gjenvalg for 2 år til 2025.

- Styremedlem: Harald Havsgård, Kråkenestoppen 177 valgt for 2 år til 2023 og innstilles for gjenvalg for 2 år til 2025.

- Styremedlem: Christina Th. Brunner, Kråkenestoppen 33 valgt for 2 år til 2023 og innstilles for gjenvalg for 2 år til 2025.

- Varamedlem: Elisabeth Flagtvedt Jensen, Kråkenestoppen 55 valgt for 1 år til 2023 og innstilles for gjenvalg for 1 år til 2024.

Vedtatt: Valgkomiteens innstilling vedtatt

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Rolf Samal	2023-2024
Styremedlem	Raymond Tyssøy	2023-2025
Styremedlem	Torleif Norenes	2023-2025
Styremedlem	Harald Havsgård	2023-2025
Styremedlem	Christina Th. Brunner	2023-2025
Varamedlem	Elisabeth Flagtvedt Jensen	2023-2025

6. Styrehonorar

Forslag: Styrehonorar justeres årlig ihht konsumprisindeksen som er 6,5% fra mars 2022 til mars 2023. Det vil si Kr. 192.000,-

Vedtak: Valgkomiteens innstilling vedtatt.

7. Valgkomite

Valgkomiteen består av

- Kjetil Myhrvold – valgt til 2024
- Monica Schouw-Hansen – på valg

Forslag: Gjenvalg

Vedtak: Monica Schouw-Hansen ble gjenvolgt for 2 år

Underskrifter:

Møteleder



Referent



Protokollunderskriver



Protokollunderskriver





Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:2000

Dato: 12.02.2024

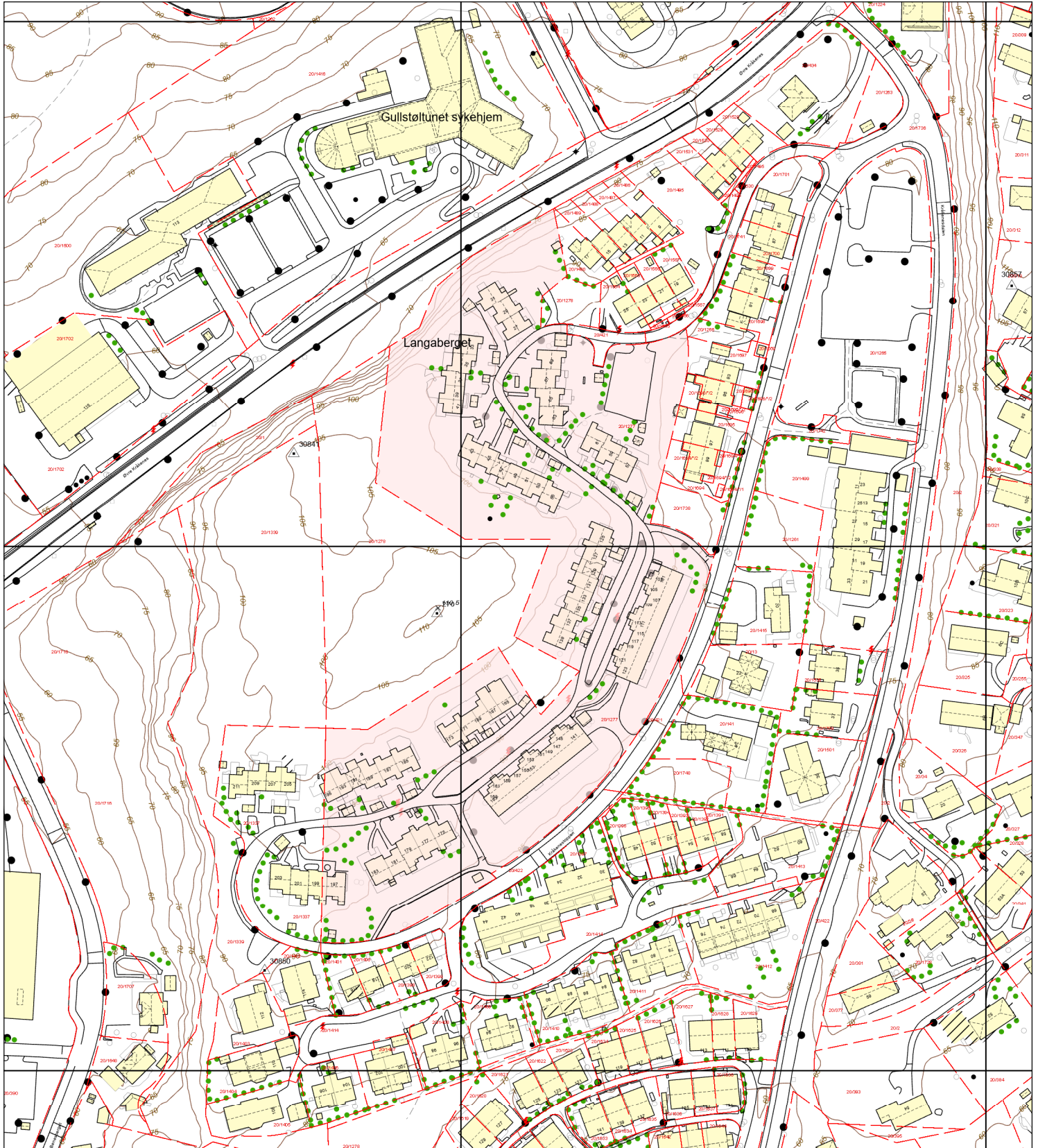
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/1277/0/0

Adresse: Kråkenestoppen 143, 5153 BØNES m.fl.



BERGEN
KOMMUNE

Kartet er produsert i en målestokk som ikke viser viktige detaljer. Ordren vil innen få arbeidsdager bli oppdatert med et mer detaljert kart.



- | | | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------|------------|
| Eiendomsgrense - sikker | Registrert tiltak anlegg | Allé | Mast |
| Eiendomsgrense - usikker | Kulturminne | Hekk | Skap |
| Bygning | Gangveg og sti | EL belysningspunkt | Høydekurve |
| Registrert tiltak bygg | Traktorveg | EL Nettstasjon | Fastmerker |
| Fredet bygg | InnmåltTre | Ledning kum | |



Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

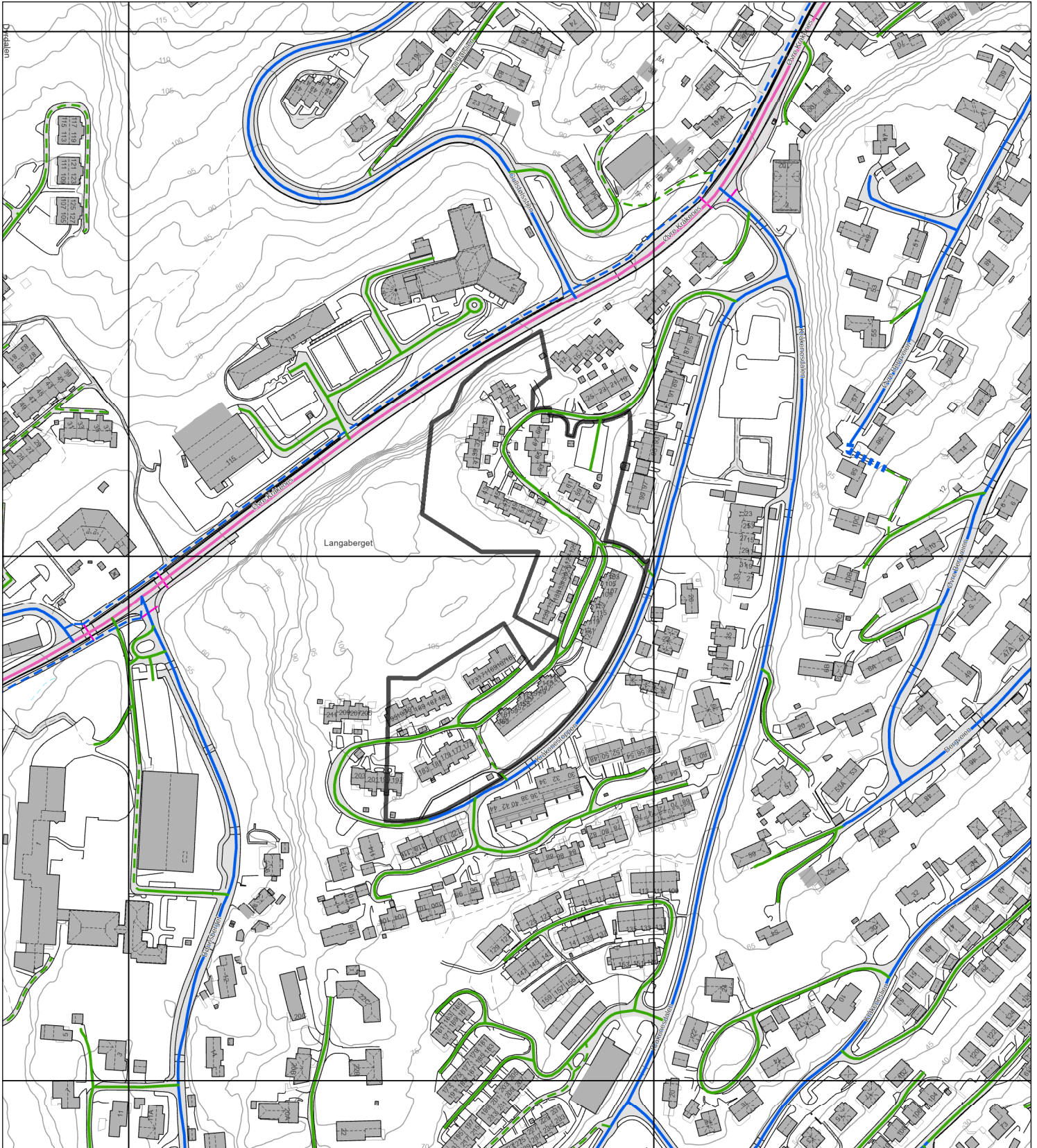
Dato: 12.02.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/1277/0/0

Adresse: Kråkenestoppen 143, 5153 BØNES



BERGEN
KOMMUNE



Europaveg

Europaveg, tunnel

Riksveg

Riksveg, tunnel

Fylkesveg

Fylkesveg, tunnel

Kommunal veg

Kommunal veg, tunnel

Privat veg

Privat veg, tunnel

Gang-/sykkelveg, europaveg

Gang-/sykkelveg, riksveg

Gang-/sykkelveg, fylkesveg

Gang-/sykkelveg, kommunal

Gang-/sykkelveg, privat

Bilferge, fylkesveg



BERGEN
KOMMUNE

Bergen kommune

Postadresse: Postboks 7700, 5020 BERGEN

Telefon: 55 56 60 00

E-post: bergenvann@bergen.kommune.no

Dato: 14.02.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Vannforsyning og avløpsforhold

Gårdsnr.:	20	Bruksnr.:	1277	Seksjonsnr.:	
Adresse:	Kråkenestoppen 143, 5153 BØNES				

Vann

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>

Avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Har eiendommen septiktank?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>

Kommentar

Bergen kommune tar forbehold om feil som skyldes avvik i datagrunnlaget.

Tilstandsrapport

📍 Kråkenestoppen 143, 5153 BØNES

📖 BERGEN kommune

gnr. 20, bnr. 1277

Andelsnummer 66

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 56 m²



Befaringsdato: 16.02.2024

Rapportdato: 19.02.2024

Oppdragsnr.: 13739-2479

Referansenummer: AK1347

Autorisert foretak: Takstkonsult AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristoffer Sæle



TAKSTKONSULT



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Takstkonsult AS

Takstkonsult AS ble stiftet i 2015 og drives av Kristoffer Sæle
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.

- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Reklamasjon- og skadetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Kristoffer Sæle ble i 2005 utdannet tømrer og i 2014 videreutdannet som byggmester/fagtekniker hos Bergen Fagskole. I 2015 fullførte han utdanning som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.

Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder så leverer Takstkonsult AS godt, grundig og kvalitetsbevisst arbeid for private og profesjonelle aktører.

Rapportansvarlig

Kristoffer Sæle

Uavhengig Takstingeniør

ks@takstkonsult.com

976 44 335



TAKSTKONSULT

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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Grunn og fundamenter:

Grunnmur av betong.

Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:

Bygningen har yttervegger av trekonstruksjoner.

Utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjon:

Bygningen har en saltak konstruksjon som er utvendig tekket med betongtakstein.

Etasjeskille:

Bygningen har etasjeskille av antatt trebjelkelag.

BESKRIVELSE - LEILIGHET

Eierleilighet.

Beliggende i 2. etasje.

Oppført i 1990.

Tilhørende ekstern bod.

Rombeskrivelse:

Entré (5,3 kvm):

3-stavs parkett på gulv, malte veggplater og takplater i himling.

Bad (6,1 kvm):

Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og slett malt himling.

Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusjkabinett, toalett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning.

Soverom 1 (4 kvm):

3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og takplater.

Soverom 2 (12,2 kvm):

3-stavs parkett på gulv, malte veggplater og takplater i himling.

Stue (20 kvm):

3-stavs parkett på gulv, malte veggplater og takplater i himling.

Kjøkken (5,5 kvm):

3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og takplater i himling.

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.

Plass/opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Integrerte hvitevarer:

- Ventilator.

Oppvarming:

Leiligheten har oppvarming via elektrisitet:

- Varmekabler på bad.

Tekniske installasjoner:

Vannrør av kobber og avløpsrør av plast.

Sikringsskap med automatsikringer.

Hovedsikring på 63 ampere.

TILSTANDSGRADER

Bygningsdeler som er vurdert til TG 2:

- Takkonstruksjon.

- Vinduer.

- Balkongdør.

- Overflater.

- Overflater og innredning - kjøkken.

- Vannledninger.

- Avløpsrør.

- Varmtvannstank.

- Ventilasjon.

- Elektrisk anlegg.

Bygningsdeler som er vurdert til TG 3:

- Bad.

- Etasjeskille.

For fullstendig gjennomgang av leilighetens tilstand så henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Boligbygg med flere boenheter

ETASJE	Internt	Eksternt	Innglasset	SUM
	bruksareal	bruksareal	balkong	
2. Etasje	56	0	0	56
Sum	56	0	0	
Sum BRA	56			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

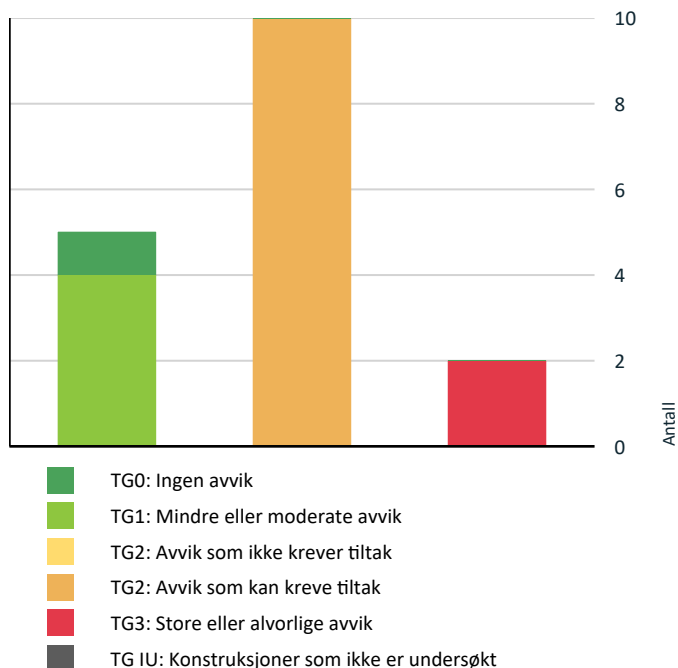
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Soverom v/entre er ikke godkjent soverom.

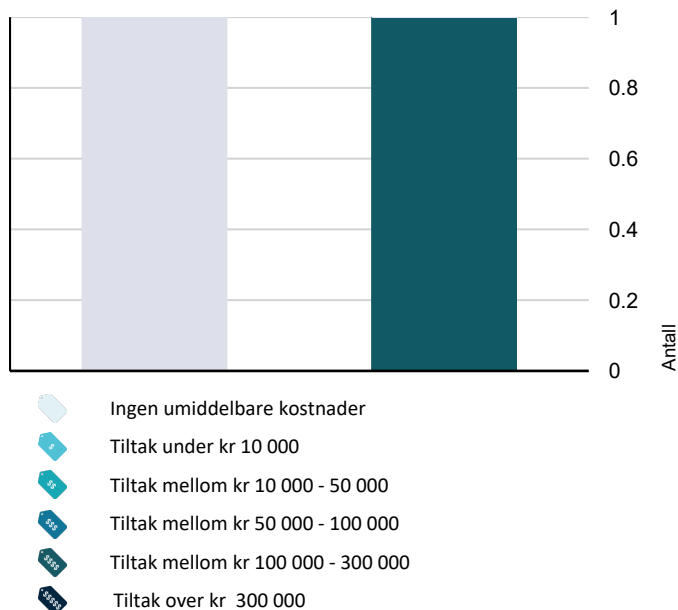
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det gjøres spesielt oppmerksomt på følgende: I denne rapporten er ikke vurdering av felles eiet bygningsmasse/fellesareal medtatt, bare enkelt beskrevet. Dette på grunn av manglende tilkomst til store deler av bygningsmassen. For tilstandsopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiet's og deres vedlikeholdsrutiner, og evt tilstandsrapporter.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Utvendig > Vinduer Gå til side
!	Utvendig > Balkong-/terrassedør Gå til side
!	Innvendig > Overflater Gå til side
!	Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1990

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Leiligheten har gjennomgående normal standard på overflater og inventar.

Vedlikehold
Overflater og inventar forøvrig fremstår som godt holdt og med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Bygningen har en saltak konstruksjon av tre som er utvendig tekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Noe missfarging på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kan indikere på dårlig lufting av konstruksjonen.

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Vinduer er datert:
- 1989 og 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Vindu på soverom 2 er litt treg og pakninger på åpningsfelt har løsnet.

Vinduer fra 1989 er av høy alder iht. Normal levetid og har noe slitasje på utvendige karmen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vinduer krever mer og jevnlig vedlikehold frem til til evt. utskifting.

Pakninger på soveromsvindu må utbedres.

Entrédør

Entredør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkong-/terrasedør

Balkongdør av tre med felt av 2-lags isolerglass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Døren er tar litt i karm/dørblad 2 ved åpning-lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren bør justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 1,5 kvm.
Balkongen er oppført i Stålkonstruksjoner.
Rekkverk av stål.

Svalgang/balkong ved inngangsparti på 8,3 kvm.
Oppført i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

Overflater

Entré (5,3 kvm):
3-stavs parkett på gulv, malte veggplater og takplater i himling.

Soverom 1 (4 kvm):
3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og takplater.

Soverom 2 (12,2 kvm):
3-stavs parkett på gulv, malte veggplater og takplater i himling.

Stue (20 kvm):
3-stavs parkett på gulv, malte veggplater og takplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Stedvis noe sprekker i overganger/skjøter på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har etasjeskille av betong.

Store merkbare skjevheter/retningsavvik ble registrert på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

55 mm skjevheter registreres på soverom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Areal: 6,1 kvm.
Belegg på gulv, baderomsplater på vegger og slett malt himling.
Varmekabler i gulv.

Badet er innredet med: Dusjkabinett, toalett, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning.

Eier opplyser om at badet er fra byggeår.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Bad med denne utførelse har en normal levetid på 10 - 20 år.

HELHETSVURDERING

Badet er av høy alder og har passert anbefalt levetid.

Utover overnevnte så registreres følgende avvik:
- Åpning/skade i belegg v/toalett og dør til soverom.
- Baderomsplater er litt fuktskadede i nedre del.
- Motfall på hele gulvet, laveste punkt er v/innredning.

Badet fungerer ved bruk av tett dusjkabinett i dag, men har ikke tilfredsstillende tettesjikt. Rehabilitering av bad må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fuktutsatte våtsoner vender mot nabo, hulltaking med fuktmållinger kan dermed ikke utføres fra tilstøtende rom.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Areal: 5,5 kvm.

3-stavs parkett på gulv, slette malte vegger og takplater i himling.
Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter og laminat benkeplate med nedfelt vask av stål.
Plass/opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Integrerte hvitevarer:

- Ventilator.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fuktskade/svellinger i benkeplate.
Skader/slitasje i skap under vask.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.
Stoppekran på kjøkken.

Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast inne i leiligheten.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten.
Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Leiligheten har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Gjelder i all hovedsak bad.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Varmesentral

Oppvarming via elektrisitet.
- Varmekabler på bad.

Varmtvannstank

Benkebereder på kjøkken, ikke tilkomst for kontroll.
Antatt 100 liter og fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap plassert i entre.
Inneholder: Automatsikringer og hovedsikring.
Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser:
20 ampere 1 stk.
16 ampere 4 stk.

Avvik:
Samsvarserklæring foreligger ikke på hele el-anlegget.

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)?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befarings. Takstmann har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes utifra standard (NS 3600). På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/ending av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.



Tilstandsrapport

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
2. Etasje	56			56	2	
SUM	56				2	
SUM BRA	56					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad , Entré , Soverom 1, Stue/kjøkken , Soverom		

Kommentar

NETTO ROMAREAL

- Entre: 5,3 kvm.
- Soverom 1: 4 kvm.
- Bad: 6,1 kvm.
- Stue: 20 kvm.
- Kjøkken: 5,5 kvm.
- Soverom 2: 12,2 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Soverom v/entre er ikke godkjent soverom.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og tilfredsstillende dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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
16.2.2024	Kristoffer Sæle	Takstingeniør
	May Brit Iversen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	20	1277	0	0	21342 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kråkenestoppen 143

Hjemmelshaver

Kråkenestoppen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952649094		BOB	May Brit Iversen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

66

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei til offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no	16.02.2024	Generell informasjon om boligen og innhenting av evt. plantegninger.	Ingen	0	Nei
Eier	16.02.2024	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen.	Ingen	0	Nei
Statens Kartverk	16.02.2024		Ingen	0	Nei
Salgsprospekt	16.02.2024	Informasjon om evt. oppussing mm. er hentet fra tidligere salgsprospekt.	Ingen	0	Nei
Egenerklæring	16.02.2024	Det fremkommer ingen vesentlige avvik mellom eiers opplysninger i egenerklæringen og takstmannens observasjoner under befaring.	Ingen	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 tilleggundersøkelser 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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AK1347>

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