

Innkalling til
Generalforsamling
Våkleivåsen Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Våkleivåsen Borettslag

Andelseierne i Våkleivåsen Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling onsdag 12.06.2024, kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i Felleslokalet i Våkleivåsen 166.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Innmeldte saker om hage og uteområder i borettslaget

- 7.1 Innmeldt sak: Vedlikehold av naturarealer i borettslagets utsider
- 7.2 Innmeldt sak: Håndtering av hageavfall
- 7.3 Innmeldt sak: plan for oppgradering og vedlikehold av utearealer i borettslaget

8 Innmeldt sak: Søknad om endring av vindusstørrelse i nr. 114 (2/3 flertall)

9 Innmeldt sak: Søknad om flytting av pipe i nr. 152 (2/3 flertall)

10 Innmeldt sak: Byggesøknad nr. 192 - altan, terrassedør og vindu (2/3 flertall)

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt.

Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning, saksfremlegg og fullmaktsskjema. Stemmesedler vil bli delt ut i møtet.

31.05.24, Styret.

2. Årsberetning 2023

Årsberetningen er utarbeidet av styret og vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsberetningen tas til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Det foreslås at godtgjørelse til styret står uendret på kr. 210 000,-.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret for foregående periode settes til kr. 210 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

Følgende styremedlemmer er på valg i år:

Anette Hammersland Valen: styreleder valgt for 2 år i 2022.

Erik Valen: styremedlem valgt for 2 år i 2022.

Stian Halland: styremedlem valgt for 1 år i 2023.

Marie Louise Urdal Iden: oppnevnt styremedlem av Vestbo BBL.

Lise Marie Bech: varamedlem valgt for 1 år i 2023.

Jarle Sørli: varamedlem valgt for 1 år i 2023.

Styremedlem Marie Louise Urdal Iden, vil ikke lenger være oppnevnt fra Vestbo da oppnevningssadgangen er besluttet avvirket. I henhold til vedtektene skal det være en styreleder, samt 2-4 medlemmer med to varamedlemmer.

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år. Anette Hammersland Valen har sagt seg villig til å ta gjenvalg for to nye år.

Forslag til vedtak: Anette Valen velges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen. Stian Halland og Erik Valen har sagt seg villig til å ta gjenvalg som styremedlemmer.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig. Lise Marie Bech og Solveig Helene Warhuus Eriksen har sagt seg villig til å påta seg vervene som varamedlemmer for 1 år.

5.5 Valg av valgkomité

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

7. Innmeldte saker om hage og uteområder i borettslaget

Det er innmeldt tre saker som alle omhandler hageareal og naturområder i borettslaget.

Forslag til vedtak er detaljerte og vanskelige for styret å iverksette i sin helhet, særlig da de innbefatter dialog og enighet med naboeiendommer. Styret er positiv til innspillene og vil imøtekomme forslagene på best mulig måte i samråd med berørte naboeiendommer. Ettersom vedlikehold av utomhusarealer er innenfor styrets mandat å forvalte, foreslår styret at generalforsamlingen i sak 7.1, 7.2 og 7.3 vedtar at det skal opprettes en arbeidsgruppe som kartlegger og foreslår løsninger for vedlikehold av utomhusarealer i og tilliggende borettslaget. Styret vil behandle arbeidsgruppens forslag og innta kostnadene i budsjett og vedlikeholdsplan.

7.1 Innmeldt sak: Vedlikehold av naturarealer i borettslagets utsider

Vedlagt følger sak til generalforsamling vedr. skjøtsel av naturarealene rundt Våkleivåsen borettslag, innmeldt av Caroline E. Christie og Steinar Sandstad.

Forslag til vedtak: Andelseier foreslår at generalforsamlingen i Våkleivåsen BRL ber om at styret legger de momentene som er skissert i det foregående til grunn for videre vedlikehold av naturarealene på utsiden av boligmassen i Våkleivåsen BRL. Generalforsamlingen ber videre styret om å engasjere beboerne og eventuelt eksterne ressurser til å utføre dette arbeidet. Planlegging og gjennomføring av dette arbeidet bør skje i dialog med styret i Øvre Våkleivåsen BRL.

Når det gjelder utearealet på vest og sørsiden av de to borettslagene ser generalforsamlingen det slik at styrene i de to borettslagene tar kontakt med relevante etater i Bergen kommune for å se på hvordan kommunen og de to borettslagene i fellesskap kan stoppe tilgroingen og tilbakeføre noe av lauvskogveksten som har skjedd de siste 40 årene.

Styrets innstilling: Det settes ned en arbeidsgruppe som skal jobbe med kartlegging av innmeldte saker om utomhusarealer, både internt i borettslaget og tilliggende eiendommer. Arbeidsgruppen fremlegger forslag til løsninger til styret. Dette vil videre håndteres som en styresak, og styret vil ta dette med i vedlikeholdsplanlegging. Det er viktig at man tilstreber å holde kostnadene nede og det anmodes om å håndtere beskjæring og lignende på dugnad.

7.2 Innmeldt sak: Håndtering av hageavfall

Vedlagt følger innmeldt sak til generalforsamling vedr. håndtering av hageavfall. Saken er innmeldt av Caroline Christie og Randi Marøy.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Våkleivåsen BRL ber om styret i borettslaget finner fram til tjenlige måter å håndtere hageavfall fra fellesområder, naturområder og private hager på Våkleivåsen BRL sin eiendom, slik at borettslaget følger de retningslinjes om Bergen kommune har satt. Dette kan gjøres ved at styret i Våkleivåsen BRL, eventuelt i samarbeid med styret i Øvre Våkleivåsen BRL, etablerer ett eller flere felles komposteringsanlegg på de to borettslagene sine eiendommer, eventuelt sørger for at hageavfall i borettslaget oppbevares forsvarlig til det med jevne mellomrom fraktes til en av de aktuelle miljøstasjonene til BIR. Styret bes også om å synliggjøre kostnadene ved ulike aktuelle tiltak, og at det legges fram en sak på først-kommende generalforsamling der det eventuelt kan voteres over ulike ordninger for en videre forsvarlig handtering av hageavfall i Våkleivåsen BRL.

Styrets innstilling: Det settes ned en arbeidsgruppe som skal jobbe med kartlegging av innmeldte saker om utomhusarealer, både internt i borettslaget og tiliggende eiendommer. Arbeidsgruppen fremlegger forslag til løsninger til styret. Dette vil videre håndteres som en styresak, og styret vil ta dette med i vedlikeholdsplanlegging. Det er viktig at man tilstreber å holde kostnadene nede og det anmodes om å håndtere beskjæring og lignende på dugnad.

7.3 Innmeldt sak: plan for oppgradering og vedlikehold av utearealer i borettslaget

Vedlagt følger innmeldt sak til generalforsamling vedr. oppgradering og vedlikehold av utearealer. Saken er innmeldt av:

Caroline Christie, Våkleivåsen 76
Jon Mongstad, Våkleivåsen 80
Randi Marøy og Steinar Sandstad, Våkleivåsen 82
Jonatan Nilsson, Våkleivåsen 84
Lars Tore Eriksen, Våkleivåsen 90
Stein Edvardsen, Våkleivåsen 96
Ruben Sæle og Lene Kårstad Sæle, Våkleivåsen 98
Nils Lexander, Våkleivåsen 164
Kjell Erik Myre, Våkleivåsen 208

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Våkleivåsen BRL setter pris på det utførte arbeidet med rehabilitering av boligene i borettslaget. Generalforsamlingen ber om at styret legger fram en samlet plan for oppgradering og vedlikehold av det ytre miljøet i borettslaget. Dette for at standarden på veier, grøntanlegg, parkeringsplasser med mer kommer opp på det samme fine nivået som boligene. En slik plan bør omfatte alle grøntområdene som borettslaget eier, bil- og gangveier, veikanter, innkjørselsområder med mer. Planen bør også omfatte «pleie» av trær og busker på borettslagets eiendom. Når det gjelder oppgradering og seinere vedlikehold, kan styret vurdere i hvor stor grad en skal kjøpe tjenester fra eksterne firma og i hvor stor grad arbeidet kan utføres av ungdom, pensjonister og andre beboere i borettslaget. Planen bør også kunne omfatte supplering av arbeidsredskaper som borettslaget disponerer, kantklipper, ny plenklippemaskin, kompostkvern m m. Der det er naturlig bør arbeidet med oppgradering og vedlikehold kunne sees i sammenheng med

tilsvarende behov i Øvre Våkleivåsen sitt område. Generalforsamlingen ber videre om at styret i de kommende budsjettforslagene setter av tilstrekkelige økonomiske rammer for dette arbeidet.

Styrets innstilling: Det settes ned en arbeidsgruppe som skal jobbe med kartlegging av innmeldte saker om utomhusarealer, både internt i borettslaget og tilliggende eiendommer. Arbeidsgruppen fremlegger forslag til løsninger til styret. Dette vil videre håndteres som en styresak, og styret vil ta dette med i vedlikeholdsplanlegging. Det er viktig at man tilstreber å holde kostnadene nede og det anmodes om å håndtere beskjæring og lignende på dugnad.

8. Innmeldt sak: Søknad om endring av vindusstørrelse i nr. 114 (2/3 flertall)

Søknad om endring av vindusstørrelse er sendt inn av andelseier i nr. 114. Utvidelse av vindu er et inngrep i fasaden, som regnes som en fasadeendring etter borettslagslovens regler. En slik endring på godkjennes av generalforsamlingen med 2/3 flertall.

Andelseier i nr. 114 skriver følgende søknad:

Vi ønsker å endre størrelsen på vinduet vårt ved inngangspartiet. Ønsker å endre vindusstørrelsen fra 59x59cm til 109x69cm (bxh) slik flere andre i borettslaget har. Se vedlagt pdf med bilder for skissert løsning inkl. eksempel fra andre i borettslaget.

Arbeidet vil bli utført av håndverker og vindu vil ha samme utførelse som eksisterende (Nordan vindu med hvit aluminiumsbelagt utside).

Endring er godkjent av nabo i Våkleivåsen 112, signert godkjenning er tilsendt styret.

Styrets innstilling:

Styret har ingen innvendinger til søknaden. Det ønskes imidlertid tilført vedtaket at dokumentasjon på faglig utført arbeid skal være oversendt styret etter ferdigstillelse. Tiltaket må være gjort i henhold til "Retningslinjer for oppføring av tilbygg mm." Disse er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Søknad om endring av vindusstørrelse i nr. 114, godkjennes av generalforsamlingen. Dokumentasjon på faglig utført arbeid skal være oversendt styret etter ferdigstillelse. Tiltaket må være gjort i henhold til "Retningslinjer for oppføring av tilbygg mm."

9. Innmeldt sak: Søknad om flytting av pipe i nr. 152 (2/3 flertall)

Søknad om flytting av pipe - innmeldt sak av andelseiere Morten Utkilen og Ingrid Jacobsen i nr. 152.

Saken gjelder inngrep i tak, som er en del av bygningsmassen som borettslaget har ansvar for. Foreslått plassering av pipe er en endring av bygget som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold. En slik endring krever således godkjenning fra generalforsamlingen med 2/3 flertall av stemmene.

Søknad:

Grunnet oppussing har vi måtte flytte peis. Da takhøyde på loftet er for lavt til å bøye pipen mot eksisterende plassering (høyde på loft: 1.5m, trenger 1.8m se vedlegg) ønsker vi å flytte pipen 2.5m mot våkleivåsen154. Arbeidet vil bli gjort av Varme AS og vil ta ca 1 dag.

Vektberegning:

- Peisinnsetts er fra jøtul: 125kg
- Vekt pipe 5m x 15kg. : 75kg

- Scamotec 3 x 30kg. : 90kg
- Totalt : 290kg
- Gulvet skal tåle over 470kg
- Gulvet skal tåle 150kg pr. kvadratmeter.
- (Vekt av ildsted skal fordeles arealet av ildstedets grunnareal pluss 0.6m i hver retning. $(0.6+0.55+0.6) \times (0.6+0.6+0.6) = 3.15m^2 \times 150kg = 472.5kg$)

Plassering av pipe, se vedlegg til saken.

Styrets innstilling:

Styret ønsker å påpeke at denne søknaden kommer like etter at bygningsmassen er rehabilitert. Et positivt vedtak vil skape presedens for hele borettslaget. Det kan være uheldig å åpne for at alle kan endre på plassering av pipe. Det vil ha noe å si for estetikk, samt inngrep i nytt tak.

Dersom generalforsamlingen er positiv til forslaget, ønsker styret at pipen flyttes minimalt og at pipen slås så mye som mulig på kaldloft, samt at avstanden fra møne til pipe er uendret. Pipens høyde skal også være uendret.

Eventuelle følgeskader av inngrepet må bekostes av andelseier.

Forslag til vedtak: (1) Søknaden godkjennes med forbehold om at pipen flyttes minimalt og at pipen slås så mye som mulig på kaldloft, samt at avstanden fra møne til pipe er uendret. Pipens høyde skal også være uendret.

eller

(2) Søknad om flytting av pipe, godkjennes ikke.

10. Innmeldt sak: Byggesøknad nr. 192 - altan, terrassedør og vindu (2/3 flertall)

Andelseier Øystein Landa i nr. 192 har sendt inn vedlagt byggesøknad om altan, terrassedør og vindu til behandling på generalforsamling 12 Juni. Målsatte tegninger vedlagt.

Styrets innstilling:

Styret har ingen innvendinger til søknaden slik den er fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at alle endringer av bygningsmassen som går utover vanlig vedlikehold, skal godkjennes av generalforsamlingen med 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Vedlagt byggesøknad fra andelseier i nr. 192, godkjennes i sin helhet. Dokumentasjon på faglig utført arbeid skal være oversendt styret etter ferdigstillelse. Alle tiltak i borettslaget må være gjort i henhold til "Retningslinjer for oppføring av tilbygg mm."

Årsberetning 2023 for Våkleivåsen Borettslag

Virksomhetens art og lokalisering

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

Selskapet ligger i Bergen kommune og har adresse Våkleivåsen 70 - 212.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 møter i 2023.

Ut over drift av borettslaget har styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden vært å tilrettelegge og starte arbeidet med belysning av tun, samt oppgradering av lekeplass.

Kommunikasjon

Styret tilstreber å sende ut informasjonsskriv til andelseierne jevnlig. Dette for å skape transparens i styrets arbeid og åpne for gode innspill fra beboerne. Styrets e-postadresse for henvendelser er: vakleivasen.borettslag@gmail.com.

HMS

Styret i borettslaget har et godt HMS-system hvor det gjennomføres lovpålagte internkontrollrutiner. HMS-ansvarlig fører risikovurderinger og bemerkninger inn i borettslagets digitale internkontrollsystem. Sikkerhetsposen ble bestilt rundt juletider og sendt ut til alle beboerne. I sikkerhetsposen forelå det skjema som beboerne krysset av og leverte tilbake til styret ved avvik.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver knyttet til oppgradering av lekeplass, utskift og reparasjon av avløpskum, samt det er startet arbeidet med å etablere belysning i tunene.

Det planlegges å fullføre arbeidet med belysningen i tunene i 2024, vedlikehold av utvendig trapp til garasjetak, bortkjøring av hageavfall, samt asfaltering av hull i vei.

Etter endt rehabilitering i 2022 fremstår borettslagets bygningsmasse og eiendommer som velholdt og godt vedlikeholdt. Det er derfor ikke planlagt noe større vedlikehold ut over det som er nevnt over.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young.

Borettslagets forsikringsselskap har vært If Skadeforsikring.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen.

Borettslagets egenandel ved skade er kr 15 000.

I 2023 er det registrert 1 skadesak. Saken gjaldt vanninntrenging gjennom ventil i grunnmur/manglende drenering.

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

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til styret.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling torsdag 20.04.2023 bestått av:

Styreleder, Anette Valen Hammersland
Styremedlem, Erik Valen
Styremedlem, Stian Halland
Styremedlem, Annette Riiber Pedersen
Styremedlem, Marie Louise Urdal Iden
Varamedlem, Jarle Sørli
Varamedlem, Lise Marie Mæland Bech

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styreleder, Anette Valen Hammersland
Styremedlem, Erik Valen
Styremedlem, Stian Halland
Styremedlem, Marie Louise Urdal Iden
Varamedlem, Jarle Sørli
Varamedlem, Lise Marie Mæland Bech

Boligomsetning

Det ble solgt én bolig i 2023. Salgssum eksklusiv fellesgjeld: kr. 4 380 000,-. Salgssum inklusiv fellesgjeld: kr. 5 137 813,-.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		4 748 468	4 081 168	4 546 968	5 509 968
Andre inntekter	7	851 831	861 991	777 280	883 264
SUM INNEKTER		5 600 299	4 943 159	5 324 248	6 393 232
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	44 725	92 275	80 000	13 440
Styrehonorar	8	210 000	200 000	200 000	210 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	35 916	41 211	39 480	29 813
Forretningsførsel		135 930	130 620	135 934	142 320
Kontingent BBL		19 200	19 200	19 200	19 200
Andre honorarer		0	0	0	8 000
Revisjon		9 000	8 500	9 000	9 500
Forsikringspremier		162 907	145 197	160 000	172 000
Energikostnader		240 081	196 456	200 000	220 000
Kommunale avgifter		1 117 230	1 048 550	1 089 397	1 183 568
Andre driftskostnader	9	535 223	418 433	544 980	596 811
Vedlikehold	10	1 039 888	19 352 472	75 000	500 000
SUM KOSTNADER		3 550 100	21 652 913	2 552 991	3 104 652
DRIFTSRESULTAT		2 050 198	-16 709 754	2 771 257	3 288 580
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		30 214	0	0	0
Finanskostnader		2 233 606	1 010 423	2 032 096	2 691 059
NETTO FINANSPOSTER		-2 203 392	-1 010 423	-2 032 096	-2 691 059
ÅRSRESULTAT	1, 4	-153 194	-17 720 177	739 161	597 521
Overføringer og disponeringer		-153 194	-17 720 177	0	0

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Tomter	2, 3	474 719	474 719
Eiendom	2, 3	32 263 306	32 263 306
Andre driftsmidler	2	457 011	335 311
Sum anleggsmidler		33 195 036	33 073 336
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		44 581	112 644
Vestbo Finans AS i mellomregning		1 679 432	0
Andre fordringer		130 870	93 602
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		1 854 883	206 246
SUM EIENDELER		35 049 919	33 279 582

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	6 400	6 400
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-29 597 511	-29 444 317
Sum opptjent egenkapital		-29 597 511	-29 444 317
Sum egenkapital	4	-29 591 111	-29 437 917
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	47 893 361	0
Borettsinnskudd	6	15 941 900	15 941 900
Garasje innskudd	6	558 300	558 300
Sum langsiktig gjeld:		64 393 561	16 500 200
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		0	10 446 936
Leverandørgjeld		219 886	759 160
Kortsiktig gjeld/byggelån		0	35 000 000
Skyldig off. myndigheter		12 076	4 584
Annen kortsiktig gjeld		15 507	6 619
Sum kortsiktig gjeld		247 469	46 217 299
Sum gjeld:		64 641 030	62 717 499
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 049 919	33 279 582

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: _____, dato: _____

Anette Valen Hammersland
Styreleder

Marie Louise Urdal Iden
Styremedlem

Annette Riiber Pedersen
Styremedlem

Erik Valen
Styremedlem

Stian Halland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	-46 011 053	-28 290 876
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-153 194	-17 720 177
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-121 700	0
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	47 893 361	0
B. Årets endring i disponible midler	47 618 467	-17 720 177
C. Disponible midler	1 607 414	-46 011 053
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	1 679 432	0
Kortsiktige fordringer	175 451	206 246
Omløpsmidler	1 854 883	206 246
Kortsiktig gjeld	-247 469	-46 217 299
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	1 607 414	-46 011 053

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Installering Strømmålere elbil	Installering strømmålere elbil	Tomt Byggningsmessige Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	335 311	0	474 719 32 263 306
Årets tilgang :	0	121 700	0 0
Årets avgang :	0	0	0 0
Anskaffelseskost pr.31.12:	335 311	121 700	474 719 32 263 306
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0 0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0 0
Bokført verdi pr.31.12:	335 311	121 700	474 719 32 263 306
Anskaffelsesår :	2018	2023	1981 1981
Antatt levetid i år :			

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2023
1150 Tomt	474 719
1120 Bygningmessige anlegg	32 263 306
Sum	32 738 025

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	6 400	0	6 400
Annen egenkapital	-29 444 317	-153 194	-29 597 511
Sum egenkapital 31.12.	-29 437 917	-153 194	-29 591 111

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.

Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	95217548331
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.49 %
Beregnet innfridd:	31.03.2053
Opprinnelig lånebeløp:	48 500 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	606 639
Opptak i perioden:	48 500 000
Lånesaldo 31.12:	47 893 361
Saldo 5 år frem i tid:	44 101 359

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	64	748 334	47 893 376

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2230 Andre pantelån	47 893 361	0
2250 Borettsinnskudd	15 941 900	15 941 900
2253 Innskudd garasjer	558 300	558 300
Sum	64 393 561	16 500 200

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3815 Dugnad	115 200	115 200
3820 Innkreving strøm	174 551	184 711
3841 Felles TV-anlegg	314 112	314 112
3885 Diverse inntekter fri	247 968	247 968
Sum	851 831	861 991

Konto 3820 Innkreving lading etter forbruk

Konto 3885 Diverse inntekter: vedlikehold og forsikring tilbygg

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Lønn ansatte	33 600	12 000
5020 Feriepenger	0	275
5360 Honorarer	11 125	80 000
5310 Styrehonorar	210 000	200 000
5400 Arbeidsgiveravgift	35 916	41 172
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	0	39
Sum	290 641	333 485

Selskapet har hatt enkeltstående timeansatte gjennom året.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6389 HMS	16 515	15 580
6391 Snømåking strøing	77 452	29 069
6551 Nøkler, låser o.l	1 461	0
6617 Alarmer og brannvern	3 673	5 171
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	12 910	4 499
6900 Telekommunikasjon	6 285	11 750
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	387 929	349 948
7520 Sikringsfond	5 324	2 416
7710 Kostnader styrearbeid	23 675	0
Sum	535 223	418 433

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Utbedringsarbeid	75 257	19 218 283
6602 Vedlikehold VVS	130 894	47 080
6603 Vedlikehold elektro	216 107	21 161
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	287 496	1 750
6607 Vedlikehold boder/garasjer	4 741	5 809
6612 Lekeplasser	121 933	0
6618 Fri dugnadsutbetaling	24 675	15 430
6630 Egenandel forsikring	25 000	10 000
6641 Malerarbeid	26 548	0
6644 Blikkenslager/taktekker	17 141	0
6690 Vedlikehold og diverse	110 097	32 958
Sum	1 039 888	19 352 472

Resultat og balanse med noter for Våkleivåsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Våkleivåsen Borettslag

Styreleder	Anette Valen Hammersland (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Marie Louise Urdal Iden (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Annette Riiber Pedersen (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Stian Halland (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Erik Valen (sign.)	03.04.2024

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	04.04.2024
--	-------------------------	------------

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Våkleivåsen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Våkleivåsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Bergen, 24. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-24 07:50:23 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/validator>

Til generalforsamlingen i Våkleivåsen BRL

Bergen, 12. april 2024

Sak til generalforsamlingen i Våkleivåsen BRL våren 2024 – vedlikehold av naturarealer i borettslagets utsider.

Bakgrunn for å ta opp saken

Våkleivåsen BRL er bygget i et område med naturlig spredt furuskog med et feltsjikt av surjordarter som blant annet lyngvekster. I naturområdene rundt boligmassen til borettslaget har en rekke av de tidligere større furutrærne blitt fjernet, i hovedsak som en følge av ønske om bedre utsikt og mer sol. Ved å fjerne større enkeltrær endres miljøet, landskapet åpner seg og det legges til rette for etablering av mange nye løvtrær. Dette har i stor grad skjedd i borettslagets naturareal. Løvtrær vokser raskt. Når nye løvtrær og enkelte buskarter blir fullstendig beskåret vil en i stedet for å fjerne det enkelte tre/vekst, trigge ny vekst. Ved at dette har blitt gjort gjentatte ganger har de løvtrærne som fikk etablere seg, når de større furutrærne ble felt, fått bygget opp store rotsystem som etter flere tiår har energi som de bruker til å stadig skyte en hel masse nye skudd. Hvert enkelt løvtre er ikke ett tre, men store flergreinete vekster som blir til tett kratt.

Det har kommet innspill fra beboere at en ønsker at det tette krattet skal fjernes. For helt å få fjernet løvtrær må de fjernes med roten, ellers vil de, så lenge det er næring i roten/jorden og lys ovenfra skyte på nytt og på nytt. Fjerning av røtter på borettslagets naturareal vil antagelig innebære et ganske omfattende arbeid. Holder en landskapet åpent vil forholdene alltid ligge til rette for etablering av ny løvvekst og stadig gjengroing. En mellomløsning kan være at i stedet for å skjære ned alle greiner på hvert enkelt tre, slik det tilsynelatende har vært utført over mange år, så heller la 1-2 hovedgreiner fra hver stamme bli stående, og fjerne resten av de mindre greinene. Da vil treet bruke energien sin på videre vekst av enkelt- eller få-stammede trær. Vi kan slik klare å opprettholde et mindre kratt-preget naturareal. Målet vil da bli at det med årene kanskje blir flere større trær, men at flere større trær, gjennom sitt næringsbehov, konkurransefortrinn og skygge gjenskaper gir et mindre tett lavsjiktmiljø som i større grad består av lyngvekster og lavtvoksende skyggetolerante arter og dermed hindrer den tette krattveksten. Om beboere i de enkelte boligene er bekymret for høye trær som hinder utsikt vil en i fremtiden ha utbytte av å beskjære de voksende trærne på en måte som holder høyden nede, men ikke fjerner de helt ettersom større tær er nødvendig for å holde krattveksten i sjakk. Det blir også viktig å ikke fjerne flere av de store furutrærne som er der i dag, da disse er avgjørende for miljøet til vegetasjonen under, og relevant for å unngå ytterligere krattvekst.

Med hensyn til utstysrbehov for å få til dette, er det nødvendig at borettslaget anskaffer en kvistkutter / kompostkvern, eventuelt også en litt robust bensindrevet håndholdt ryddesag.

Med bakgrunn i dette fremmes denne saken til generalforsamlingen i Våkleivåsen BRL med følgende

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Våkleivåsen BRL ber om at styret legger de momentene som er skissert i det foregående til grunn for videre vedlikehold av naturarealene på utsiden av boligmassen i Våkleivåsen BRL. Generalforsamlingen ber videre styret om å engasjere beboerne og eventuelt eksterne ressurser til å utføre dette arbeidet. Planlegging og gjennomføring av dette arbeidet bør skje i dialog med styret i Øvre Våkleivåsen BRL.

Når det gjelder utearealet på vest og sørsiden av de to borettslagene ser generalforsamlingen det slik at styrene i de to borettslagene tar kontakt med relevante etater i Bergen kommune for å se på hvordan kommunen og de to borettslagene i fellesskap kan stoppe tilgroingen og tilbakeføre noe av lauvskogveksten som har skjedd de siste 40 årene.

Forslaget er fremmet av følgende beboere:

Caroline Christie, Våkleivåsen 76

Steinar Sandstad, Våkleivåsen 82

Til generalforsamlingen i Våkleivåsen BRL

Bergen, 12. april 2024

Sak til generalforsamlingen i Våkleivåsen BRL våren 2024 – handtering av hageavfall.

Bakgrunn for å ta opp saken

Etter hvert har det blitt etablert praksis i både Våkleivåsen BRL og i Øvre Våkleivåsen BRL at hageavfall, fra både borettslagenes fellesområder og fra den enkelte borettsshaver sine hager, har blitt oppsamlet på og utenfor de to borettslagene sine eiendommer. Hageavfall har blant annet vært samlet opp nedenfor den felles parkeringsplassen sør for nedre garasjeanlegg, i naturområdet i sørvestenden av Våkleivåsen BRL og i kommunalt eid naturområde i nordvest ved nedgangen mot Fjellsdalen, samt på noen plasser i naturområdet langs østsiden av Våkleivåsen.

Ved noen anledninger har det vært organisert med henting og bortkjøring av hageavfall. De naturområdene som det vises til er i dag til dels sterkt påvirket av det deponerte hageavfallet. Etter at den ytre rehabiliteringen av boligene i Våkleivåsen BRL nå er avsluttet, legges mye av hageavfallet sør for parkeringsplassen. I tillegg er det deponert en god del stein, jord og byggemasse der. Flere av disse oppsamlingsområdene for hageavfall har også blitt et utgangspunkt for oppvekst og spredning av uønskede arter. Dette illustreres meget god ved sørenden av nedre parkeringsplass.

Bergen kommune har utarbeidet en veileder for rett handtering av hageavfall. I denne står det blant annet:

«Hageavfall skal ikke kastes i naturen, men komposteres i egen hage eller i godkjente komposteringsanlegg. Hageavfall som dumpes i friområder og natur regnes som forsøpling, og er ulovlig i h h t Forurensingsloven § 28. Bergen kommune kan pålegge hageeiere og beboere opprydding. Dumping av hageavfall i natur er en stor kilde til spredning av fremmede arter og plantesykdommer, og kan forstyrre det naturlige plante- og dyrelivet. Det er også skjæmmende, og skadedyr som rotter og brunsnegler trives veldig godt i disse «villfyllingene».

«Hageavfall skal som hovedregel komposteres i egen hage. Dette gir minst fare for spredning av fremmede hageplanter ut i naturen, og sluttresultatet gir god kompostjord til bruk som plantenæring. Kaldkompostering er vanligst, der hageavfallet legges i en haug eller i en enkel uisolert bingje. Hageavfallet kan også leveres til en av BIR sine miljøparker i Åsane eller i Ytrebygda. Jord og stein er ikke hageavfall og skal i egen konteiner.»

Ut fra det som er skrevet foran ser det ut til at Våkleivåsen BRL er godt på vei til å overskride grensene for det som etter lovverket vil kunne falle innenfor forsøpling og aktivitet som er til skade eller ulempe for miljøet. Dette er ikke unikt for Våkleivåsen BRL, men er en stor utfordring over alt der en har naturområder nær boligområder.

Ut fra dette fremmes saken overfor generalforsamlingen i Våkleivåsen BRL med følgende

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Våkleivåsen BRL ber om styret i borettslaget finner fram til tjenlige måter å handtere hageavfall fra fellesområder, naturområder og private hager på Våkleivåsen BRL sin eiendom, slik at borettslaget følger de retningslinjes om Bergen kommune har satt. Dette kan gjøres ved at styret i Våkleivåsen BRL, eventuelt i samarbeid med styret i Øvre Våkleivåsen BRL, etablerer ett eller flere felles komposteringsanlegg på de to borettslagene sine eiendommer, eventuelt sørger for at hageavfall i borettslaget oppbevares forsvarlig til det med jevne mellomrom fraktes til en av de aktuelle miljøstasjonene til BIR. Styret bes også om å synliggjøre kostnadene ved ulike aktuelle tiltak, og at det legges fram en sak på først-kommende generalforsamling der det eventuelt kan votes over ulike ordninger for en videre forsvarlig handtering av hageavfall i Våkleivåsen BRL.

Forslaget fremmes av

Caroline Christie, Våkleivåsen 76

Randi Marøy, Våkleivåsen 82

Til generalforsamlingen i Våkleivåsen BRL

Bergen, 10. april 2024

Sak til generalforsamlingen i Våkleivåsen BRL våren 2024 – plan for oppgradering og vedlikehold av utearealer i borettslaget.

Bakgrunn for å ta opp saken

I løpet av de siste årene har styret i Våkleivåsen BRL, ut fra enstemmig vedtak på tidligere generalforsamling, gjennomført en omfattende rehabilitering av bygningsmassen i borettslaget. Gjennomføring av rehabiliteringen har vært god og mange av beboerne har uttrykt stor tilfredshet med det arbeidet som er utført.

Borettslaget består i tillegg til de 64 rekkehusene av et stort uteareal. Dette omfatter lekeplasser, parkeringsplasser, grønne områder mellom de fire tunene, gang- og kjøreveier inn til og mellom de ulike tunene, samt større naturarealer på utsidene av boligfeltene. På flere plasser går utearealet som Våkleivåsen BRL har, over i tilsvarende utearealer eid av Øvre Våkleivåsen BRL.

De to borettslagene ble etablert for vel 40 år siden. I løpet av denne tiden har det i flere av utearealene vokst opp lauvskog, veiene er slitt og på enkelte steder går nå asfalten i oppløsning. Noe av utearealene er i perioden blitt vedlikeholdt, andre steder ikke. Med bakgrunn i dette fremmes denne saken til generalforsamlingen i Våkleivåsen BRL med følgende

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Våkleivåsen BRL setter pris på det utførte arbeidet med rehabilitering av boligene i borettslaget. Generalforsamlingen ber om at styret legger fram en samlet plan for oppgradering og vedlikehold av det ytre miljøet i borettslaget. Dette for at standarden på veier, grøntanlegg, parkeringsplasser med mer kommer opp på det samme fine nivået som boligene. En slik plan bør omfatte alle grøntområdene som borettslaget eier, bil- og gangveier, veikanter, innkjørselsområder med mer. Planen bør også omfatte «pleie» av trær og busker på borettslagets eiendom. Når det gjelder oppgradering og seinere vedlikehold, kan styret vurdere i hvor stor grad en skal kjøpe tjenester fra eksterne firma og i hvor stor grad arbeidet kan utføres av ungdom, pensjonister og andre beboere i borettslaget. Planen bør også kunne omfatte supplering av arbeidsredskaper som borettslaget disponerer, kantklipper, ny plenklippemaskin, kompostkvern m m. Der det er naturlig bør arbeidet med oppgradering og vedlikehold kunne sees i sammenheng med tilsvarende behov i Øvre Våkleivåsen sitt område. Generalforsamlingen ber videre om at styret i de kommende budsjettforslagene setter av tilstrekkelige økonomiske rammer for dette arbeidet.

Forslaget er fremmet av følgende beboere:

Caroline Christie, Våkleivåsen 76

Jon Mongstad, Våkleivåsen 80

Randi Marøy og Steinar Sandstad, Våkleivåsen 82

Jonatan Nilsson, Våkleivåsen 84

Lars Tore Eriksen, Våkleivåsen 90

Stein Edvardsen, Våkleivåsen 96

Ruben Sæle og Lene Kårstad Sæle, Våkleivåsen 98

Nils Lexander, Våkleivåsen 164

Kjell Erik Myre, Våkleivåsen 208





Eksempel fra Våkleivåsen nr. 100:



Eksempel fra Våkleivåsen nr. 206:



Eksempel fra Våkleivåsen nr. 102:



NOTAT VÅKLEIVÅSEN BRL.

05.03.2022

RETNINGSLINJER VED OPPFØRING AV TILBYGG MM.

For å opprettholde den gode standarden vi nå har fått etter rehabilitering er det avgjørende at også nye tilbygg/påbygg får den samme standarden. Det er derfor utarbeidet dette notat som gir føringer for en del kritiske detaljer. Disse skal følges.

- Taket i tilbygg, som blir underlag for terrasse, skal oppføres som en luftet konstruksjon. Membranen som legges skal være asfalt takbelegg med teknisk godkjenning. Avslutning mot renne/rekkverk skal utføres i hht NBI detalj under. Mot yttervegg føres membran inn under terrassedør, for øvrig min 200mm opp bak lekter.

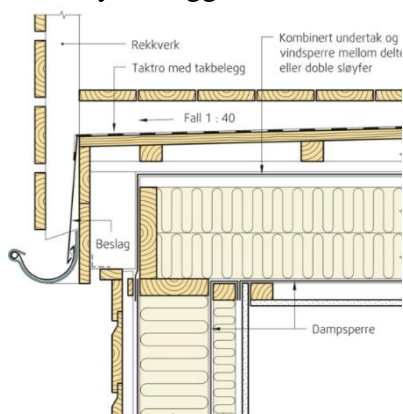


Fig. 823

Løsning mot fri forkant ved bjelkeopplegg med utvendig takrenne og nedløp

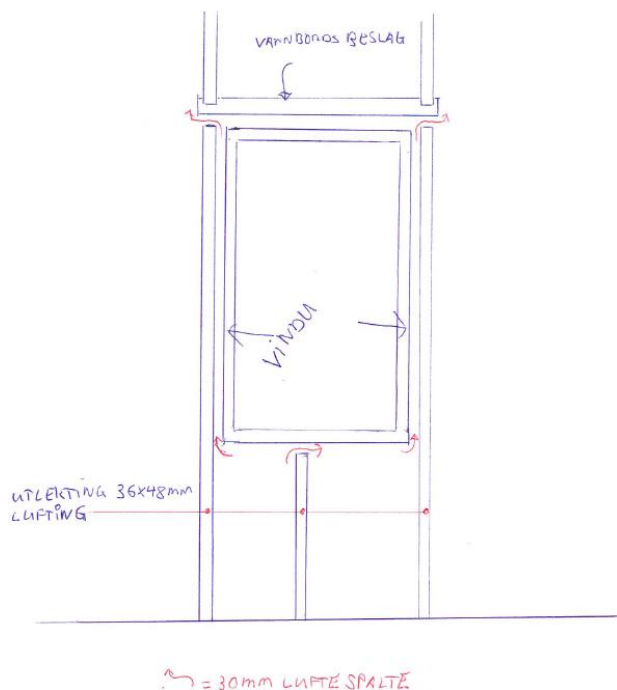
- NB! Ved tilbygg som tilknyttes eksisterende tekking skal tekkingen ikke skjøtes. Hele terrassen skal tekkes pånytt ihht over.

Rekkverk på terrasse skal utføres med trykkimpregnert kledning lik fasade for øvrig. Høyde på rekkverk skal være 90 cm over innvendig gangbane. Viser for øvrig til de standard løsningene som foreligger.

- Vegger i tilbygg skal utføres med min. 150mm isolasjon der det er beboelse. Ingen krav ved kalde boder.
- Vinduer skal leveres som aluminiums belagte tre vinduer med U-verdi min 1,2. Vinduene skal ha mål som ellers i laget.
 - Følgende mål skal/kan brukes som eksempel.
 - 1100x1200 åpning
 - 600x600 åpning
 - 1900x600 fast
- Omramming rundt vinduer og dører skal utføres som på bildet under.
 - Karm skummes i hele bredden. Etter innvendig utføring dyttes resten med isolasjon som for vegg. Utvendig tapes omhyggelig for vindtetting. Avdekning rundt vinduer/dører som vist.
- Produktdetalj for innsetting skal følges. Monteres utvendig i flukt med kledning.



- Der tilbygget får tekking med takstein skal overgang utføres som vist.
 - Wakaflex min 200mm opp under lekter på vegg
 - Formes etter takstein på tak. Takstein type Zanda Protector Sort.
- Kledning som liggende dobbelfalset, 19x148mm
 - Utlekting 36x48mm
 - Hjørnebord 19x123 og 19x148mm
 - Vindskibord 22x198mm
 - Beslag over og under vindu og dør, 19x98mm
- Installasjoner, EL mm, utføres uten synlige føringer.
- Det er avgjørende at lufting av kledning også ivaretas under/over vindu. Konf. skisse under. Luftespalte i bunn sikres med musebånd.



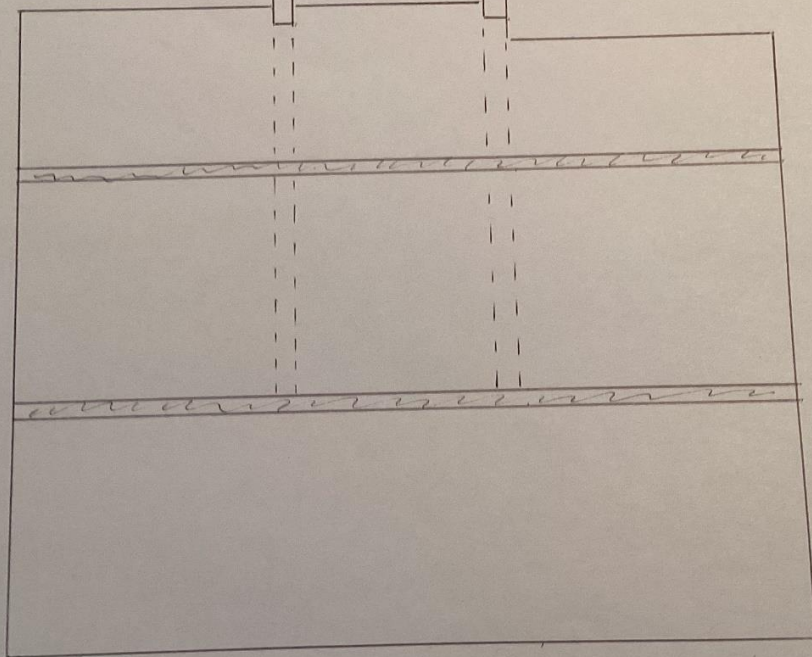
Følgende materiell skal leveres i forbindelse med søknad.

- Situasjonsplan
- Planer, eksisterende og nye (I målestokk) Påført nødvendige mål.
- Snitt, ny situasjon (I målestokk) Påført nødvendige mål
- Fasader, eksisterende og nye.
- Bekreftelse fra berørte naboer

Nord

Skorstein
flyttes til

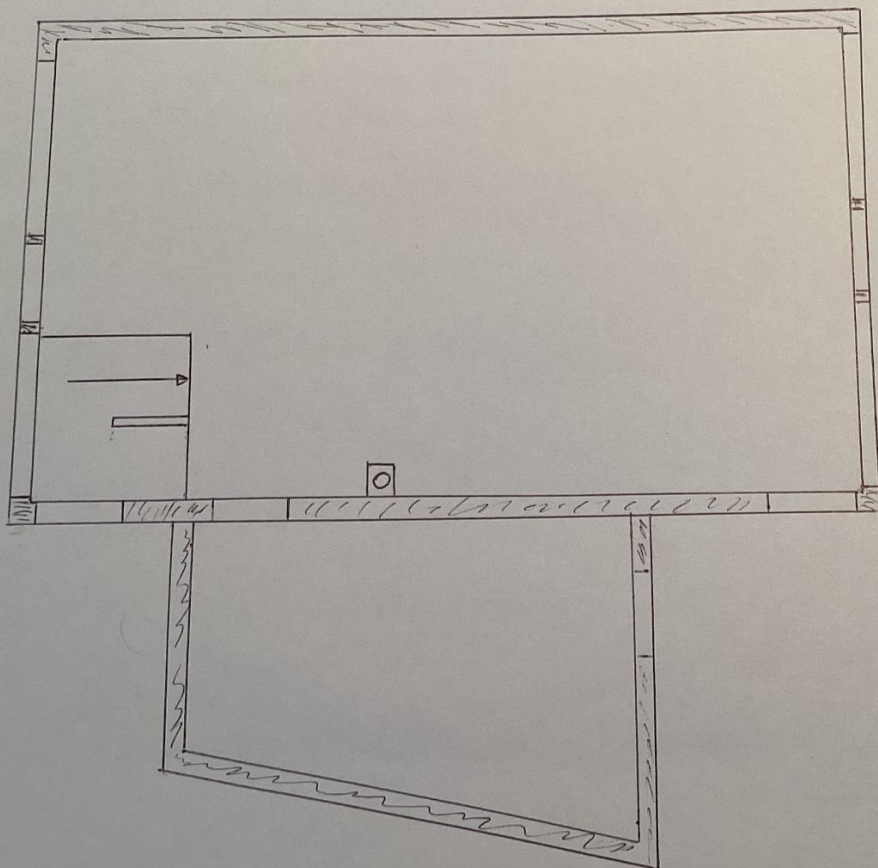
Sør



Målestokk 1:50

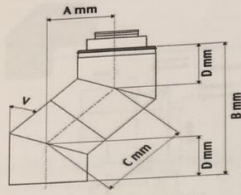
Vest

Øst



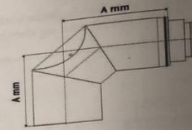
Målestokk 1:50

Vinkler og mål for dimension $\varnothing 250$ mm for alle vinkler



Mål
D = 275 mm for alle vinkler.

Vinkel 90°, 3-segment
Byggemål A = 350 mm



Vinkel 15°		
A	B	C
142	1081	550
210	1322	800
285	1610	1100
350	1850	1350
440	2190	1700
500	2430	1950
580	2720	2250
650	2960	2500
740	3300	2850

Vinkel 30°		
A	B	C
275	1025	550
400	1240	800
550	1500	1100
675	1720	1350
850	2020	1700
975	2240	1950
1125	2500	2250
1250	2715	2500
1475	3100	2850

Vinkel 45°		
A	B	C
390	940	550
565	1115	800
780	1330	1100
955	1500	1350
1200	1750	1700
1379	1930	1950
1590	2140	2250
1770	2320	2500
2015	2565	2850
2830	3380	4000
3640	4190	5150
4455	5005	6300
5270	5820	7450

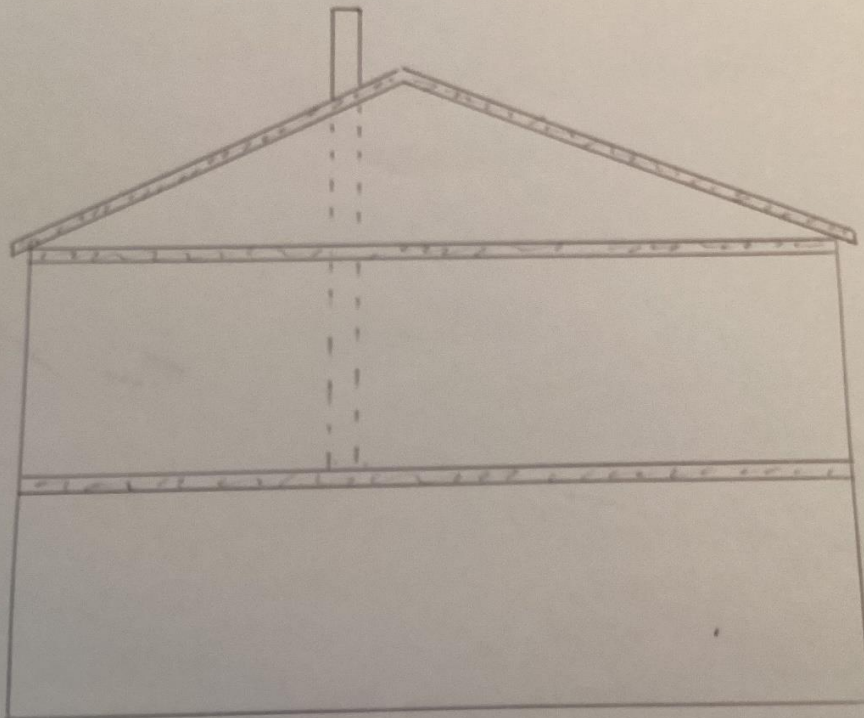
Vinkel 52° (afgjort tabvinkel 38°)		
A	B	C
435	890	550
630	1040	800
870	1230	1100
1065	1380	1350
1340	1600	1700
1540	1750	1950
1770	1935	2250
1970	2090	2500
2245	2305	2850
3150	3010	4000
3660	3720	5150
4395	4430	6300
5170	5140	7450

Vinkel 63° (afgjort tabvinkel 27°)		
A	B	C
490	800	550
710	910	800
980	1050	1100
1200	1160	1350
1515	1320	1700
1740	1435	1950
2005	1570	2250
2230	1685	2500
2540	1845	2850
3565	2370	4000
4590	2890	5150
5615	3410	6300
6640	3930	7450

Består af	
C	
550	= 2 x V°
800	= 2 x V° + 250
1100	= 2 x V° + 550
1350	= 2 x V° + 250 + 250
1700	= 2 x V° + 1150
1950	= 2 x V° + 1150 + 250
2250	= 2 x V° + 1150 + 550
2500	= 2 x V° + 1150 + 250 + 550
2850	= 2 x V° + 2 x 1150
4000	= 2 x V° + 3 x 1150
5150	= 2 x V° + 4 x 1150
6300	= 2 x V° + 5 x 1150
7450	= 2 x V° + 6 x 1150

Vest

Øst



Målestok 1:60

Øystein Bolstad Landa, Henriette Audestad

23.05.2024

Våkleivåsen 192, 5155 Bønes

Våkleivåsen Borettslag v/Styret

Søknad om altan, levegg og vindu

Vi søker herved om altan, vindu og levegg ihht vedlagte tegninger for Våkleivåsen 192.

Altan er ut fra stue i 2 etg. Altan følger utforming og høyde til nr 190 sin altan. Levegg settes opp mellom altan til 190 og forespurte altan. Utgang til altan fra ny altandør i 2 etg.

Nytt vindu er tiltenkt til høyre for terrassedør på soverom i 1 etg. Vindu er av lik størrelse og høyde som øvrige soveromsvinduer.

Berørte naboer er:

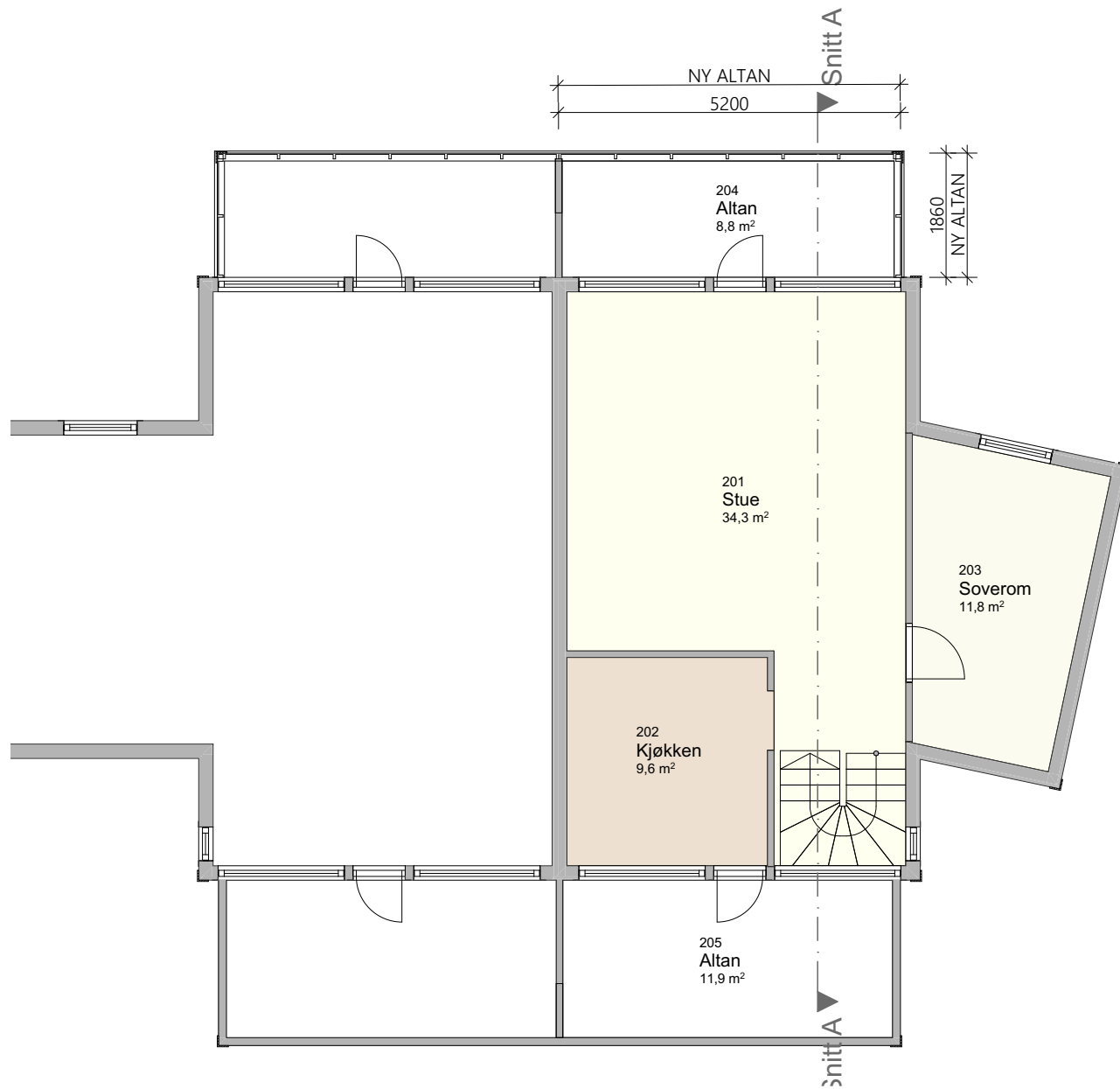
Våkleivåsen 190 ved Geir Lasse Taranger. Våkleivåsen 194 ved Bjørn Alex Erichsen og Karin Noomi Erichsen.

Berørte naboer er forhåndsvarslet og ingen merknader er mottatt.

Med vennlig hilsen

Øystein Bolstad Landa og Henriette Audestad

Vedlegg 1: Tegninger



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Tegning
Plan 2. etasje etter tiltak
 Øystein B. Landa
 Våkleivåsen 192 5155 BØNES

Prosjektnr.
2105

Fase.
Byggesøknad

Dato opprettet
17.04.2024

Sign.
#Modified by

Gnr./Bnr./Festenr.
20/736

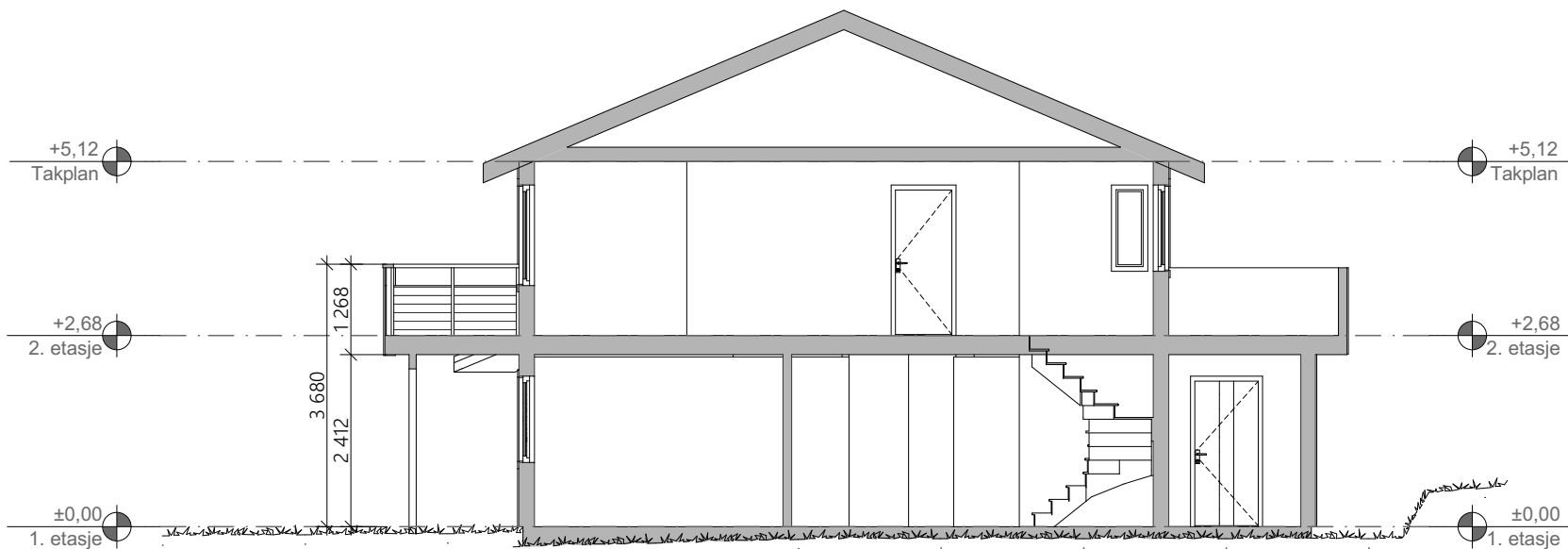
Kontroll
#Checked by

Mål:
1:100

Godkjent
#Approved by

Tegningsnr.
2105-2

Rev. ID
#RevID



						Tegning	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr./Festenr.	Mål:	Tegningsnr.
						Snitt A-A etter tiltak	2105	17.04.2024	20/736	1:100	2105-2
						Øystein B. Landa	Fase.	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID
						Våkleivåsen 192 5155 BØNES	Byggesøknad	#Modified by	#Checked by	#Approved by	#RevID
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr						









Fullmakt

Andelseier _____ (navn)

_____ (adresse),

leilighet nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i

_____ Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted _____ Dato _____

signatur



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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Våkleivåsen Borettslag onsdag 12.06.2024 kl. 18:00 - Felleslokalet i Våkleivåsen 166.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter).

Fra styret møtte:

- Styreleder Anette Valen Hammersland
- Styremedlem Erik Valen
- Styremedlem Stian Halland
- Styremedlem Annette Riiber Pedersen
- Varamedlem Lise Marie Bech

Dessuten møtte Marie Louise Urdal Iden, fra Vestbo BBL.

Vedtak:

Fra andelseierne møtte: 17 stk.

Antall fremlagte fullmakter: 2 stk.

Hvilket utgjorde 19 stk. stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Marie Louise Urdal Iden valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble Marie Louise Urdal Iden valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Øystein Landa valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Som tellekorps ble følgende valgt: Fredrik Audestad og Lise Marie Bech.

2. Årsberetning 2023

Årsberetningen var utarbeidet av styret og vedlagt innkallingen. Hovedtrekkene ble gjennomgått i møtet.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent.

Revisors beretning var en ren beretning.

Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styreonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

Det foreslås at godtgjørelse til styret står uendret på kr. 210 000,-.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 210 000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

Vedtak:

Som styreleder for 2 år ble Anette Valen Hammersland valgt.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen. Stian Halland og Erik Valen har sagt seg villig til å ta gjenvalg som styremedlemmer.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt: Stian Halland og Erik Valen.

5.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Som varamedlem for ett år ble følgende valgt: Lise Marie Bech og Solveig Helene Warhuus Eriksen.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Anette Valen Hammersland: styreleder valgt for 2 år i 2024.

Erik Valen: styremedlem valgt for 2 år i 2024.

Stian Halland: styremedlem valgt for 2 år i 2024.

Annette Riiber Pedersen: styremedlem valgt for 2 år i 2023.

Lise Marie Bech: varamedlem valgt for 1 år i 2024.

Solveig Helene Warhuus Eriksen: varamedlem valgt for 1 år i 2024.

5.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år: Ketil Ragnhildstveit og Steinar Sandstad.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Vedtak:

Styret får fullmakt til å utpeke delegat med varadelegat til Vestbo sin generalforsamling.

7. Innmeldt sak: Skjøtsel av naturareal rundt borettslaget

De tre innkomne sakene om naturareal og utomhusareal i borettslaget, sak 7.1, 7.2 og 7.3 var på overordnet nivå like i sitt innhold. De omhandlet forslag til fremtidig planlegging av utomhusareal. Forslagsstiller var enig med styrets innstilling om å sette ned en arbeidsgruppe for naturarealer i borettslaget, og stilte seg bak denne innstillingen som forslag til vedtak. Det ble diskutert at det var hensiktsmessig å ha én representant fra hvert tun i arbeidsgruppen. Fire stk. meldte seg til arbeidsgruppen.

Arbeidsgruppe:

- Steinar Sandstad
- Knut Inge Sande
- Caroline Christie
- Morten Haaland

Det enstemmige vedtaket gjelder for undersak 7.1, 7.2 og 7.3.

Vedtak:

Det settes ned en arbeidsgruppe som skal jobbe med kartlegging av innmeldte saker om utomhusarealer, både internt i borettslaget og tiliggende eiendommer. Arbeidsgruppen fremlegger forslag til løsninger til styret. Dette vil videre håndteres som en styresak, og styret vil ta dette med i vedlikeholdsplanlegging. Det er viktig at man tilstreber å holde kostnadene nede og det anmodes om å håndtere beskjæring og lignende på dugnad.

8. Innmeldt sak: Søknad om endring av vindusstørrelse i nr. 114 (2/3 flertall)

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Søknaden godkjennes. Dokumentasjon på faglig utført arbeid skal være oversendt styret etter ferdigstillelse. Tiltaket må være gjort i henhold til "Retningslinjer for oppføring av tilbygg mm."

9. Innmeldt sak: Søknad om flytting av pipe i nr. 152 (2/3 flertall)

Det ble foretatt skriftlig avstemming med følgende resultat:

18 for å godkjenne søknaden.

1 mot å godkjenne søknaden.

Det protokollføres at andelseier er ansvarlig for at å undersøke om tiltaket krever byggesøknad til kommunen, gjennomføre eventuell søknadsprosess og bekoste gebyrene tilknyttet byggesøknad til kommunen.

Vedtak:

Søknaden godkjennes med forbehold om at pipen flyttes minimalt og at pipen slås så mye som mulig på kaldloft, samt at avstanden fra møne til pipe er uendret. Pipens høyde skal også være uendret.

10. Innmeldt sak: Byggesøknad nr. 192 - altan, terrassedør og vindu (2/3 flertall)

Det ble foretatt skriftlig avstemming og søknaden ble enstemmig godkjent.

Vedtak:

Byggesøknad fra andelseier i nr. 192 godkjennes i sin helhet. Dokumentasjon på faglig utført arbeid skal være oversendt styret etter ferdigstillelse. Alle tiltak i borettslaget må være gjort i henhold til "Retningslinjer for oppføring av tilbygg mm."

Protokoll for Våkleivåsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Marie Louise Urdal Iden (sign.)

19.06.2024

Protokollvitne

Øystein Bolstad Landa (sign.)

13.06.2024

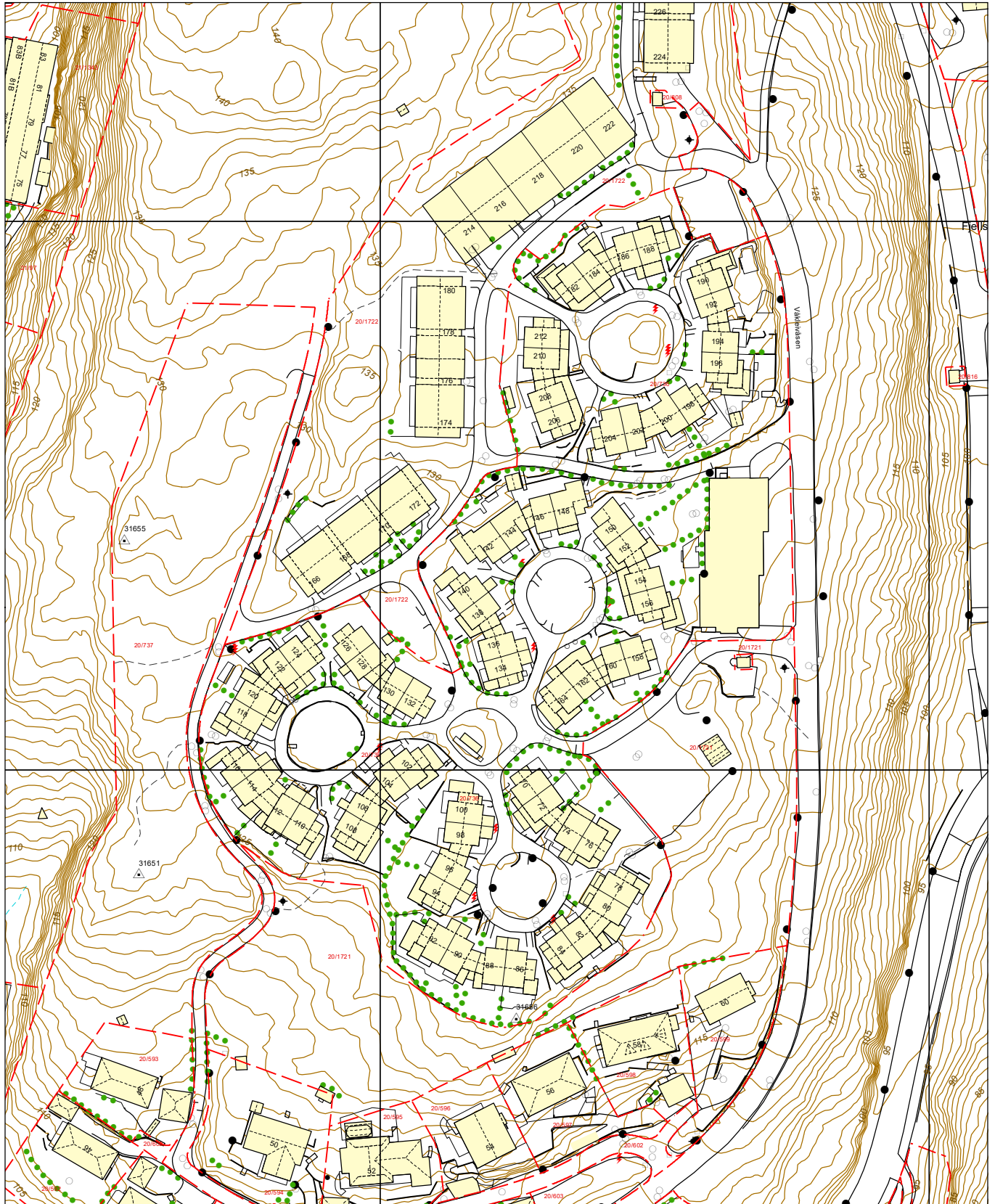


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 17.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/736/0/0
Adresse: Våkleivåsen 190 m.fl.



	Bygning, tak Terasse o.l.		Byggemeldt anlegg		Gjerde, stein		Innmålt tre
	Bygning, veggliv		Høydekote		Gjerde, annet		Flaggstang, stolpe
	Byggemeldt bygg		Høydekote - usikker		Kraftledning		Kum, sluk, hydrant
	Fredet bygg		Eiendomsgrense		Hekk		Gårdsnr/bruksnr
			Eiendomsgrense - usikker		Sti		Høydepunkt med høyde
			Kulturminnegrense		Traktorveg		Grunnlagspunkt/fastmerke

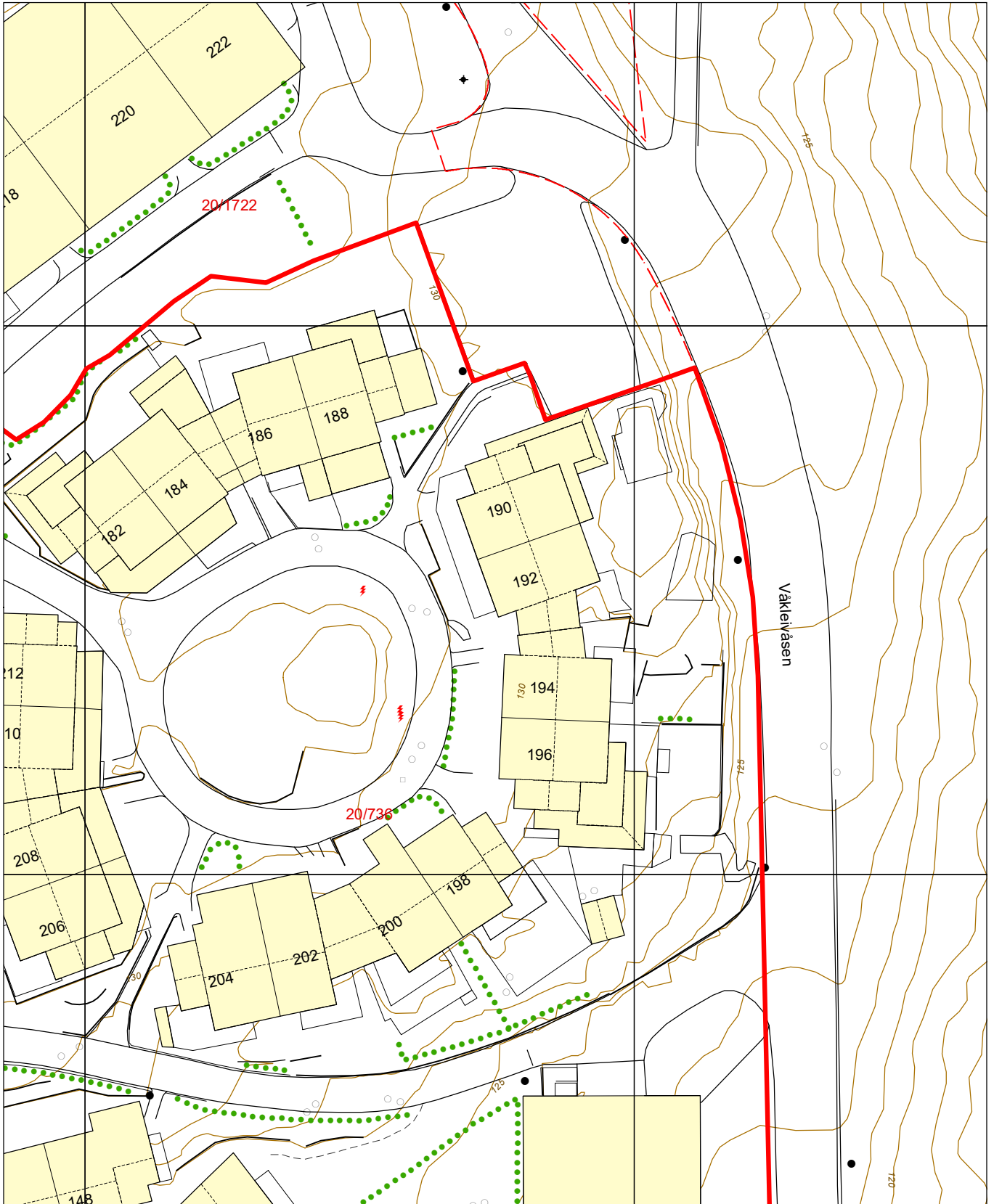


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 17.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/736/0/0
Adresse: Våkleivåsen 190 m.fl.



	Bygning, tak Terasse o.l.		Byggemeldt anlegg		Gjerde, stein		Innmålt tre
	Bygning, vegg/liv		Høydekote		Gjerde, annet		Flaggstang, stolpe
	Byggemeldt bygg		Høydekote - usikker		Kraftledning		Kum, sluk, hydrant
	Fredet bygg		Eiendomsgrense		Hekk		Gårdsnr/bruksnr
			Eiendomsgrense - usikker		Sti		Høydepunkt med høyde
			Kulturminnegrense		Traktorveg		Grunnlagspunkt/fastmerke

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Partners Bergen AS	Oppdragsnr.	197240219		
Adresse	Våkleivåsen 190				
Postnr.	5155	Sted	BØNES		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2011	Hvor lenge har du bodd i boligen?	13 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Vestbo	Polise/avtalenr	xxx		
Selger 1 Fornavn	Geir Lasse	Etternavn	Taranger		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar Har observert noe som ligner på skjeggkre på kjøkken noen ganger
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar Skiftet takdekke på terrasse i forbindelse med utvendig rehabilitering grunnet mulig lekkasje til bod
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Hele borettslaget (Våkleivåsen borettslag) ble fullstendig utvendig rehabilitert i 2022, dette omfattet tak, fasade og terrasser
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Våkleivåsen borettslag har all informasjon. Skiftet sutak, takstein, pipe, ventiler, isolasjon, kledning, alle vinduer, dører, dekke på terrasser.
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Service elektrikerer
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet sikringskap og la opp ny el opplegg for kjøkken og vaskerom i 2011
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar Service elektrikerer
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar Ladeboks i felles garasjeanlegg (fast plass i garasje i Øvre Våkleivåsen borettslag) - lading levert av Aneo
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar Utbygging av terrasse i nabohuset
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar Lave verdier

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

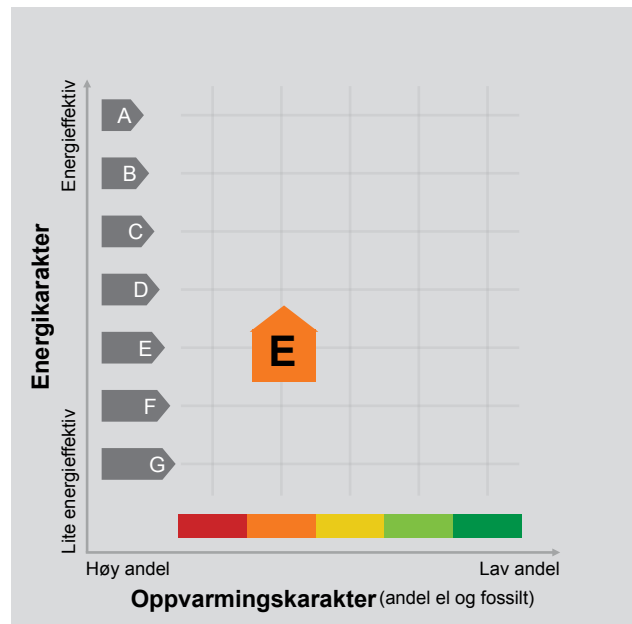
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Våkleivåsen 190
Postnummer	5155
Sted	BØNES
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	736
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139721853
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-50899
Dato	14.11.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk 21 233 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:

21 233 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Tiltak utendørs**

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

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	154
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

VESTBO
STRANDGATEN 196
5011 NORDNES

FOTOGRAFERT
0 8 SEPT. 1983
MIKRO

Deres ref.

Deres brev av

18/05/81

Vår ref.

Arkiv 503.1
Snr 811178

Dato

06/09/83

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: BØNES

Eiendom: 3-0020-0264

Byggherre: VESTBO

Ansvarshavende: ØYVIN NYDAL

Bygningens art: BOLIGHUS

Arbeidets art: NYBYGG REKKE 1-4

Søknad om byggetillatelse mottatt : 21/05/81

Rekke 1. -

Byggetillatelse gitt : 30/11/81

Gruppe 1.

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Magnus Sletten
.....
Magnus Sletten
Bygningsinspektør

KOPI TIL:

B. Haaland
.....
B. Haaland
Bygningskontrollør



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

VESTBO
STRANDGATEN 196
5011 NORDNES

FOTOGRAFERT
0 8 SEPT. 1983
MIKRO

Deres ref.

Deres brev av 18/05/81

Arkiv 503.1
Vår ref. Snr 811178

Dato 06/09/83

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: BØNES

Eiendom: 3-0020-0264

Byggherre: VESTBO

Ansvarshavende: ØYVIN NYDAL

Bygningens art: BOLIGHUS

Arbeidets art: NYBYGG REKKE 1-4

Søknad om byggetillatelse mottatt : 21/05/81

Rekke 2. -

Byggetillatelse gitt : 30/11/81

Gruppe 1

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Magnus Sletten
.....
Magnus Sletten
Bygningsinspektør

KOPI TIL:

B. Haaland
.....
B. Haaland
Bygningskontrollør



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

VESTBO
STRANDGATEN 196
5011 NORDNES

FOTOGRAFERT

0 8 SEPT. 1983

MIKRO

Deres ref.

Deres brev av

18/05/81

Vår ref.

Arkiv 503.1
Snr 811178

Dato

06/09/83

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: BØNES

Eiendom: 3-0020-0264

Byggherre: VESTBO

Ansvarshavende: ØYVIN NYDAL

Bygningens art: BOLIGHUS

Arbeidets art: NYBYGG REKKE 1-4

Søknad om byggetillatelse mottatt : 21/05/81

Rekke 3. -

Byggetillatelse gitt : 30/11/81

Gruppe 1.

Arbeidet er besiktiget. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

Magnus Sletten
.....
Magnus Sletten
Bygningsinspektør

KOPI TIL:

B. Haaland
.....
B. Haaland
Bygningskontrollør



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 36 00
BERGEN RÅDHUS
5000 BERGEN

Byplandirektøren
Administrasjonsavdeling
Boligavdeling
Byggesaksavdeling
Oppmålingsavdeling
Reguleringsavdeling

FOTOGRAFERT

0 8 SEPT. 1983

MIKRO

VESTBO
STRANDGATEN 196
5011 NORDNES

Deres ref.

Deres brev av

18/05/81

Vår ref.

Arkiv 503.1
Snr 811178

Dato

06/09/83

F E R D I G A T T E S T

i henhold til bygningslovens paragraf 99.

Byggeplass: BØNES

Eiendom: 3-0020-0264

Byggherre: VESTBO

Ansvarshavende: ØYVIN NYDAL

Bygningens art: BOLIGHUS

Arbeidets art: NYBYGG REKKE 1-4

Søknad om byggetillatelse mottatt : 21/05/81

Rekke 4. -

Byggetillatelse gitt : 30/11/81

Gruppe 1.

Arbeidet er besikket. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

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

BYGGESAKSAVDELINGEN

.....
Magnus Sletten
Magnus Sletten
Bygningsinspektør

KOPI TIL:

.....
B. Haaland
B. Haaland
Bygningskontrollør

Husordensregler - Våkleivåsen Borettslag

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen. Ifølge lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret (§ 4 -1, 5).

1. Alminnelige ordensregler

Den enkelte beboer er forpliktet til å følge de bestemmelser som er fastsatt i lagets vedtekter, generalforsamlingsvedtak, vedtak fattet av styret og husordensregler. Ved eventuelle uklarheter om innhold og praktisering skal styret kontaktes for dialog og avklaring.

2. Boligen og boområdet

Boligen og fellesareal skal brukes slik at andre ikke sjeneres (vedtekter § 4-1, 3). Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 22.00-06.00. Høy lyd som kan sjenere andre, eks. musikk, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl.07.00 – 20.00 på hverdager, og kl.10.00 – 17.00 på lørdager.

3. Regler for husdyrhold

Søknad om anskaffelse av husdyr skal sendes styret i Borettslaget. Styret behandler søknad og husdyrhold etter gjeldende regelverk i borettslaget.

4. Boss og renhold

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i bosscontainere. Boss skal ikke settes utenfor containerne, og skal heller ikke oppbevares ute eller på felles områder inne eller ute. Den enkelte beboer må holde egen inngang og område rundt bolig fri for boss. Det skal til enhver tid være ryddig og rent i felles gang, trapper og boder. Det praktiske ordnes av hver enkelt inngang. Den enkelte er ansvarlig for å rengjøre fellesareal etter seg om man forårsaker tilgrising. Lufting, tørking og risting av tøy, sengeklær og tepper, må ikke gjøres på en måte som sjenere andre beboere.

5. Vegetasjon rundt hus

Av hensyn til å bevare bygningene våre samt å forhindre skadedyr, er det ikke tillatt å ha trær, blomster, planter og busker slik at noen del av vegetasjon kan komme nærmere enn 0,5 meter fra husvegg.

Areal som "tilhører" den enkelte skal vedlikeholdes tilfredsstillende av den enkelte og uten kostnad for borettslaget. Felles areal vedlikeholdes på dugnad eller ved innkjøp av vaktmestertjenester.

6. Utvendige tiltak

Alle som ønsker å bygge/sette opp noe utendørs som f.eks;

- murer, levegger, gjerder, hekker el.l.
- Lekeapparater, lekehus, sandkasse el.l.
- Utepeis, utegrill el.l.
- Ventilasjon (der det foretas bygningsmessige inngrep/endringer),

må innhente skriftlig tillatelse fra styret før igangsetting.

Med søknaden som sendes styret må det inkluderes;

- En beskrivelse og tegning/skisse av det man ønsker å foreta seg. Dersom man søker om levegg på terrasse skal det benyttes «standardmal for utforming av levegger» som er utarbeidet for borettslaget.
- Uttalelser fra alle naboer som kan tenkes å ville bli berørt.

Styret kan gi helt eller delvis tillatelse eller avslag på søknaden. Et moment i vurderingen kan være om søknaden kan medføre ulempe for naboer eller borettslaget. Styret kan knytte vilkår til en tillatelse.

Hvis det gis tillatelse, skal det som utføres gjøres håndverksmessig og av fagkyndige og godkjente håndverkere i den grad dette etter styrets vurdering er nødvendig. Styret kan kreve at alt som gjøres skal dokumenteres av andelshaver og håndverker, og at dette sendes uoppfordret til styret i etterkant. Styret kan foreta selvstendige inspeksjoner og kan gi pålegg om utbedringer. Dersom tiltak er utført i strid med overnevnte regler kan styret pålegge rivning og tilbakeføring. Dersom ikke dette er gjort innen de frister styret har satt, kan styret få gjort dette på andelshavers regning og risiko.

7. Innvendig vedlikehold – elektrisk anlegg, bad, wc og ledninger

Det minnes om andelseiers plikter, jf. vedtektene § 4, 5 og 6 om innvendig vedlikehold av egen bolig inkludert vann- og avløpsledninger og det elektriske anlegg. Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

Den enkelte er selv ansvarlig for innboforsikring. Ved skader og uhell som gir rett til dekning av borettslagets forsikringsselskap skal Vestbo kontaktes og styret orienteres.

8. Brannsikring

Alle andelseiere plikter også å holde boligen brannsikret ved å sikre at det er tilgjengelig slukkeutstyr, samt at det er minimum 1 stk. fungerende røyk/brannvarsler i hver etasje.

9. Veier, parkering og garasjeanlegg

Veiene innenfor bommene er gangveier. Kjøring her skal kun skje dersom dette er helt nødvendig, og med stor forsiktighet. Bommene skal lukkes etter passering. Parkering innenfor bommene er ikke tillatt. Overtredelse kan medføre borttauing på eiers bekostning. Parkering skal skje på oppmerkede parkeringsplasser ute eller i garasjeanlegg. Beboere som har garasje plass er ansvarlig for å holde sin garasje plass ryddig og ren. Tilhengere skal parkeres bak trafokiosk ved innkjørsel til nedre garasjeanlegg. Avskiltede biler og andre gjenstander skal ikke parkeres i borettslaget. Langs kommunal vei gjelder generelle regler i Vegtrafikkloven og Trafikkreglene. Mange barn og voksne krysser denne veien hver dag ved nedgangen til Fjellsdalen. Kjør forsiktig og parker slik at fri sikt ikke hindres hvor veien krysses.

10. Plikter/ ansvar

Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar for andelseiere, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader (§ 8) og vedlikehold av boligen (§ 5). Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke/godkjenning fra styret i borettslaget (§ 4). Skjema fås ved henvendelse til Vestbo eller på www.vestbo.no.

11. Kommunikasjon, informasjon og henvendelser

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

Våkleivåsen borettslag er ikke mer enn summen av alle andelseiere. I og med at vi i sum har felles interesse av å ha et godt vedlikeholdt borettslag til en så lav kostnad og høy kvalitet som mulig for den enkelte, så er det viktig at hver og en bidrar til dette, med å etterse egen bolig og ha det ryddig og rent rundt seg. Derfor er det også svært viktig at forhold som styret har ansvar for blir meldt inn til styret, på e-post styret.vakleivasen@gmail.com.

Man finner også nyttig informasjon om bolig og borettslaget på borettslagsportalen; www.vestbo.portal.bbl.no



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 20/736/0/0

Utlistet 17. oktober 2024

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258807230	Grunneiendom	0	Ja	19 481,7 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4220000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNESOMRÅDE FELT 3	3 - Endelig vedtatt arealplan	18.01.1980	190710156	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4220002	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 3		19.03.1980
4220001	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES PLANOMRÅDE 3		06.03.1980
4220003	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 3		09.12.1980
4210002	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 2, ENDRING		09.12.1980
4220005	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES PLANOMRÅDE 3, BOLIGFELT 12		06.11.1981
4220007	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNESOMRÅDET PLANOMRÅDE 3	190710156	29.04.1987
4220003	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 3		09.12.1980

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
6155000	32	FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 97, BØNES, FULLMAKT	3	190000484
4210008	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 700, BØNESOMRÅDET FELT 2	3	200612700
64770000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 20 BNR 1214 MFL., BØNES	3	201519391
4230000	30	FYLLINGSDALEN. BØNES VEST PLANOMRÅDE 4	3	-
4210000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES, PLANOMRÅDE 2	3	-

Skrevet ut 17. oktober 2024



Planinformasjon

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

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens 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 bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 17.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 20/736/0/0

Adresse: Våkleivåsen 190 m.fl.




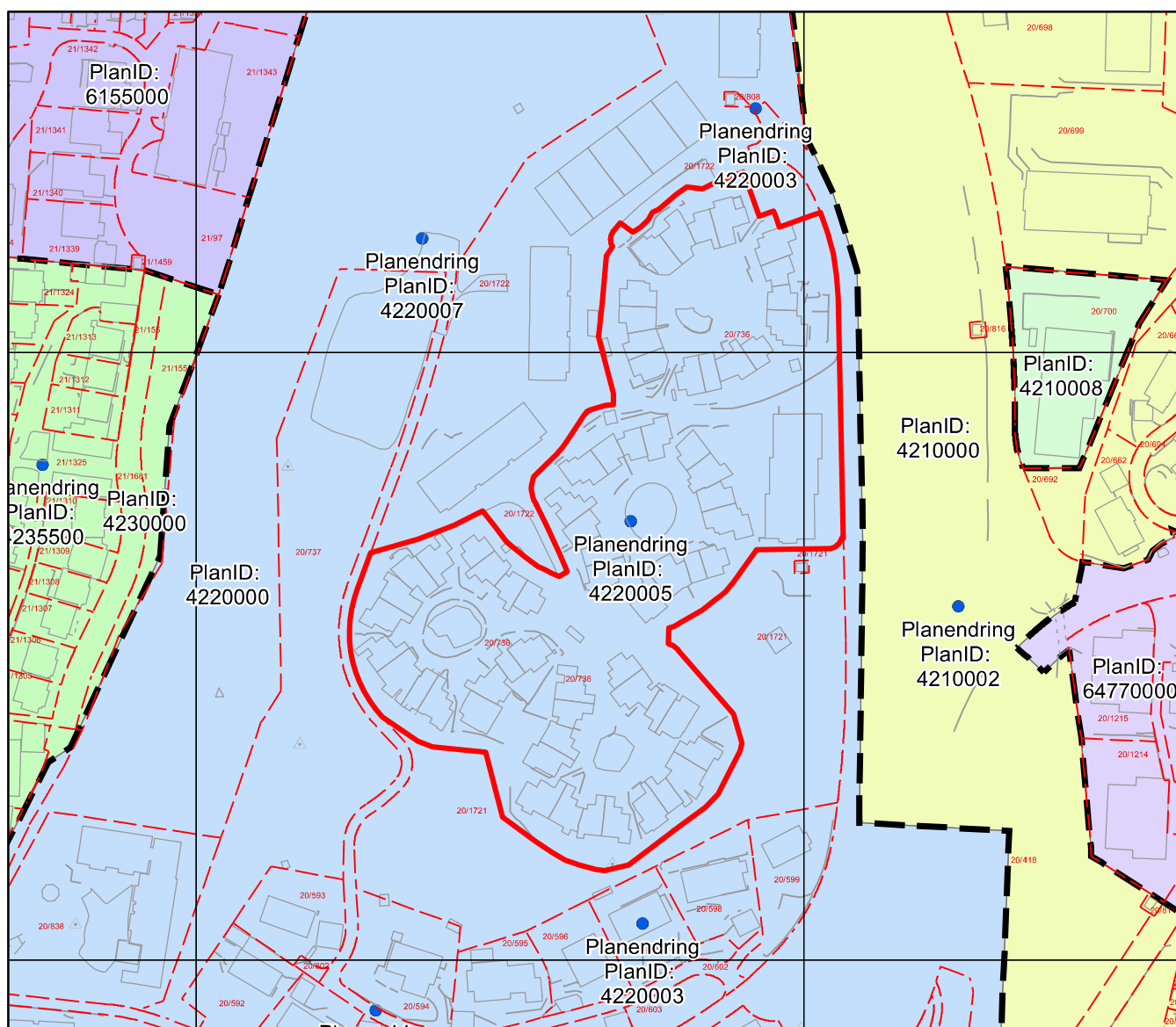
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

4220000

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

 Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 4220000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 17.10.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 20/736/0/0

Adresse: Våkleivåsen 190 m.fl.

N

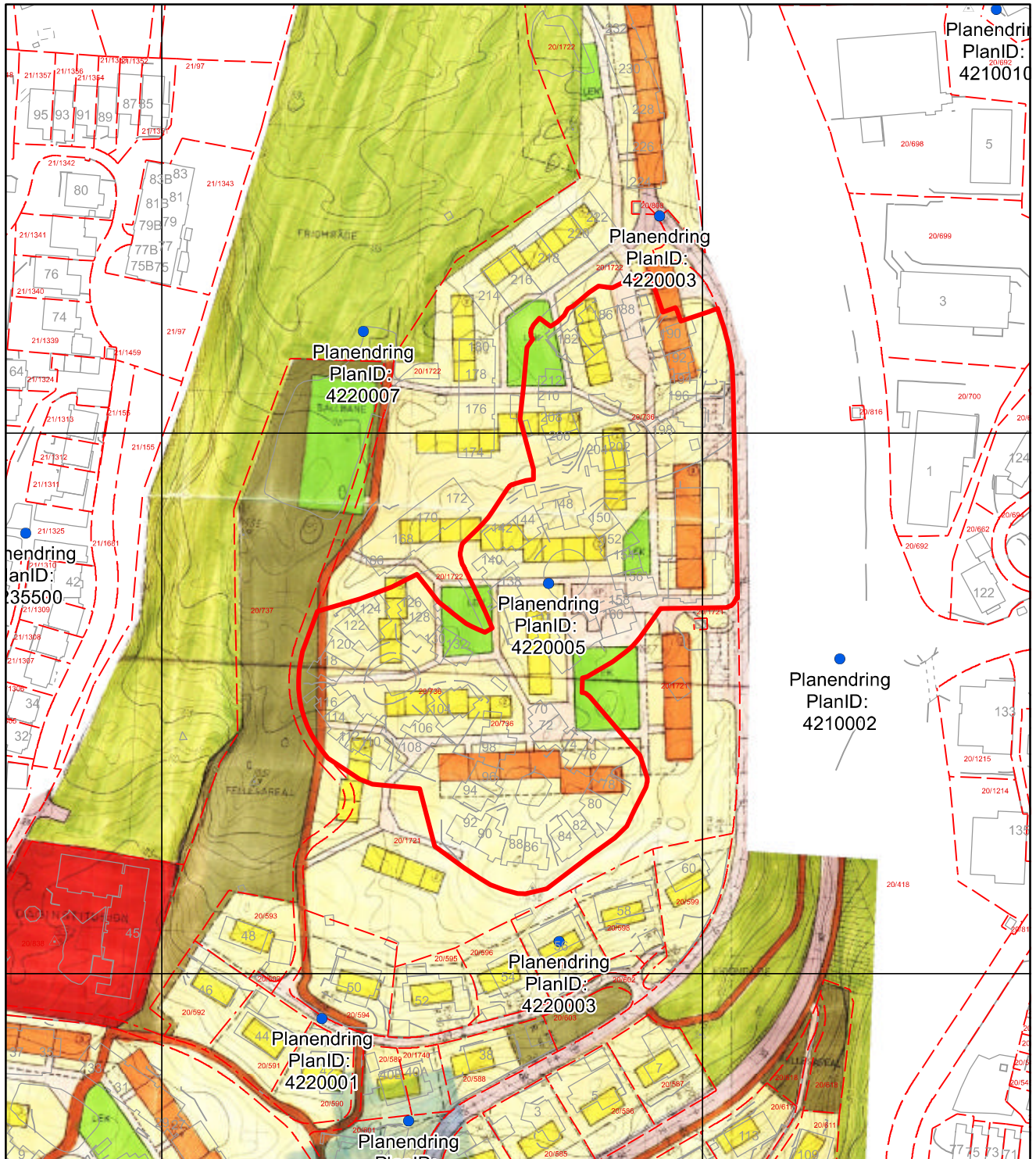


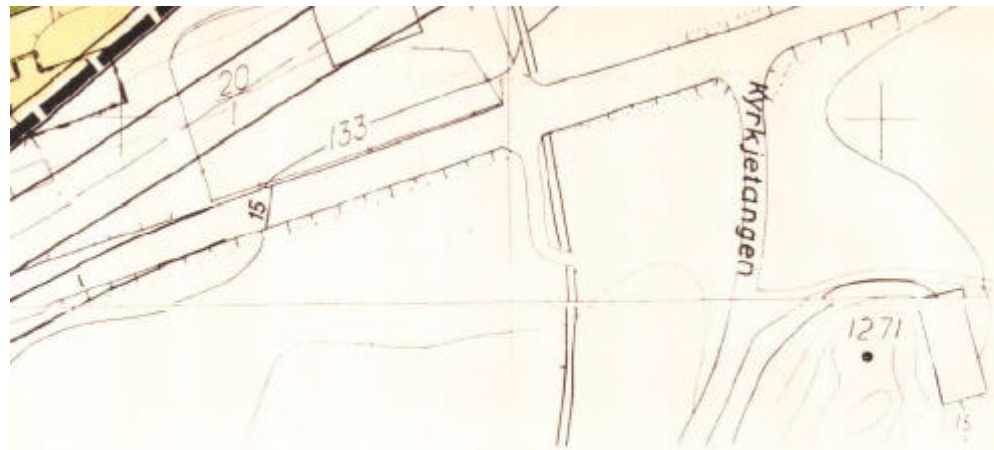
BERGEN
KOMMUNE

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

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

Eiendomsmarkering





R.3.422.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN	
REGULERINGSAVD.	
1 FEB. 1980	
Arkiv:	504.4
Saksb.	

BYGGEOMRÅDER, §25.1.

- bolig
- forretning
- off. bygn.

TRAFIKKOMRÅDER §25.3

- kjørevei off.
- gangvei off.

FRIOMRÅDER §25.4.

- park
- turvei

ANDRE BESTEMMELSER §26.1.

- kjørevei felles
- gangvei felles
- parkering / garasje
- småhus, rekkehus
- boligblokk
- fellesareal
- lekeplass

- Planens begrensningsslinje
- Tomtegrense
- Omriss av eksist bygg som bortreguleres
- Eksist. bygg som beholdes
- Etasjer
- Overdekket garasje
- Byggegrense

0 10 20 30 40 50m.




Byggesaksnummer i Hordaland
1 3 422.00
Plan- og utbyggingsavdelinga



Planlagt i samarbeid med Aall-Lokeland-Ragde A/S.

R.3.422.00.00

FANA BØNES PLANOMRÅDE 3 Forslag til reguleringsplan		Plant. ejh
		Tegn. <i>DKT</i>
 BYUTVIKLINGSSEKSJONEN Reguleringsavdelingen		Dato 29-4-78
		Mål: 1:1000 Plan nr. R 3 422 Tegn. nr. 01 Rev. 11-9-78 16-2-79 1-6-79

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygnings-
rådets vedtak av 3. november 1978 og 23. mars 1979

Olav Rasmussen



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 17.10.2024


Arealplan-ID: 65270000

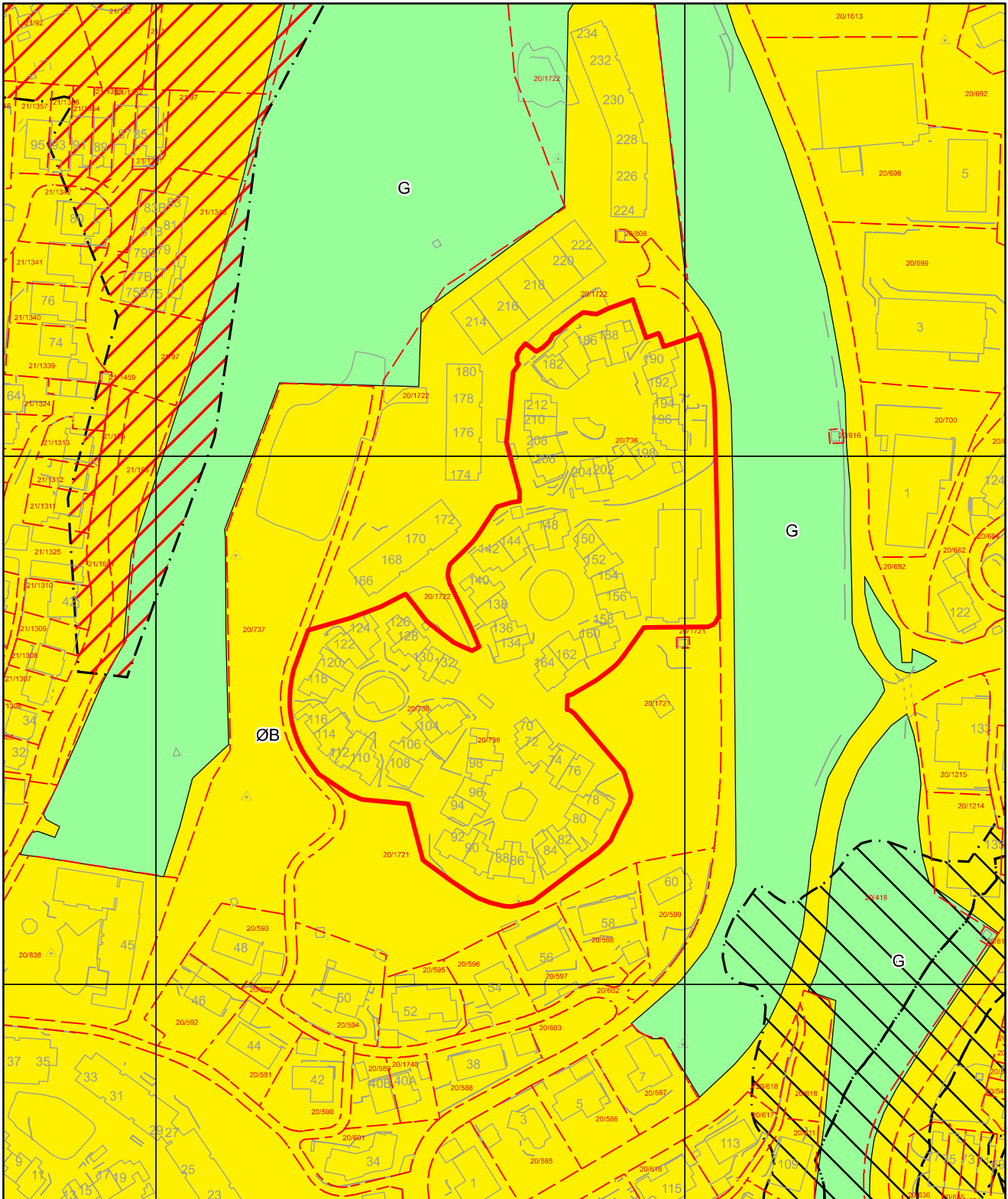
Gnr/Bnr/Fnr: 20/736/0/0

Adresse: Våkleivåsen 190 m.fl.









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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Faresone	 Øvrig byggesone
	Støysone gul	 Grønnstruktur
	Støysone rød	

Radonmåling med sporfilm

-

Måleplass

Cathrine Lund Taranger
 Våkleivåsen 190
 5155 Bønes
 Norway

Kopimottakere

-

Mottatt : 2019-04-10

Etsingsnummer: 190410-2

Beregnet: 2019-04-15 13:02:12

Boligdata

Gårdsnummer:	-	Bolignummer:	-
Leilighetsnummer:	-	Blåbetong inngår :	-
Boligtype:	Rekkehus	Besøkt av profesjonelle:	-
Fundamenttype:	Plate på mark	Byggeår:	1983
Husholdningsvann:	Kommunalt Vann	Ombyggingsår:	-
Ventilasjon:	Balansert med varmegjenvinning	Etasje:	2

MÅLTE VERDIER (for mer informasjon, se baksiden)

Detektornr	Betegnelse	Etasje	Bq/m ³	Startdato	Sluttdato	middel	Anm.
620395566	Mari	1	82 ± 10	2018-11-15 19:08	2019-04-02 16:00	62	-
620394684	Kjellerstue	1	52 ± 10	2018-11-15 19:09	2019-04-02 16:00	39	-
620394023	Tord	1	79 ± 10	2018-11-15 19:09	2019-04-02 16:00	60	-
620398339	Gl + Cath	1	<30	2018-11-15 19:10	2019-04-02 16:00	<30	-
620396002	Stue	2	<30	2018-11-15 19:10	2019-04-02 16:00	<30	-

Anmerkninger:

-

Radongassnivået i boligen varierer fra time til time, fra dag til dag, og til og mellom ulike år avhengig av meteorologiske forhold, bovaner mm. Derfor kan det virkelige årsmiddelet være mellom 0 og 40 % høyere eller lavere enn årsmiddelet som er oppgitt i tabellen ovenfor. Den angitte verdien er den mest sannsynlige.

Målerapport godkjent:

Godkjent: 2019-04-15 13:48:27

Måleprotokollen er fullført av :
 Geir Lasse Taranger

Bjørn Bakke
 Analyseansvarlig: Eurofins Radon Testing Sweden AB
 Rapporten er passord-signert i datasystemet
 Henvendelser: Eurofins Radonlab AS
 Pb. 24 Blindem
 0313 Oslo
 tlf. +47 21960350, e-post: radon@eurofins.no, www.radonlab.no

.....
 Boliginnehaver
 Se baksiden: "UNDERSKRIFT AV MÅLERAPPORTEN"

Measurement method: Integrated method with closed filter
 Sensor type: Conducted NRPB/SSI holder with PADC track etch detector.
 Properties of sample: integrated by diffusion

Denne rapporten kan bare gjengis i sin helhet, om ikke SWEDAC og utførende laboratorie har gitt skriftlig godkjenning.

Radon

Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, lukt eller smak. Den forekommer i små mengder i de fleste bergarter og jordsmonn. Type byggegrunn og bygningens konstruksjon er viktige faktorer som påvirker radonnivået innendørs. Enkelte bergarter, slik som alunskifer og noen typer granitter og pegmatitter avgir mer radongass. I tillegg kan høy gjennomtrengelighet i løsmassene (som f. eks. i morenegrunn) øke transport av radon til jordoverflaten.

Lufttrykket inne er ofte noe lavere enn trykket ute og radon suges inn fra grunn gjennom sprekker og andre utettheter i gulv. Radon blir et helseproblem når gassen samles opp til en konsentrasjon langt over konsentrasjonen i uteluften. I Norge er radon i inneluft medvirkende årsak til anslagsvis 5-15% av alle tilfeller av lungekreft i befolkningen.

Måling av radon med sporfilm

Svært mange arbeidsplasser har mekanisk balansert ventilasjon som påvirker radonnivåer i bygget. Måling av radon i slike bygg gjøres i 2 trinn (faser). Først foretas langtidsmåling med sporfilm. Sporfilmmetoden baserer seg på evnen til plastmaterialet CR-39 å detektere alfastråler fra radon og radondøtre. Alfastråling avsetter spor i plastmaterialet, som etter en etseprosess forstørres og telles. Tettheten av spor i overflaten på en sporfilm (CR-39 plastbit) er proporsjonal med det gjennomsnittlige radonnivået over måleperioden. Sporfilm måling skal foregå over minimum to måneder.

Måleresultat og årsmiddelverdi

På den andre siden av dette arket er det listet opp måleresultater fra sporfilmmåling. For hvert måleresultat er det oppgitt en usikkerhet i Bq/m³. En oppgitt verdi på f. eks. 200 Bq/m³ og usikkerhet på 30 Bq/m³ betyr at radonkonsentrasjonen med stor sannsynlighet ligger i intervallet 170-230 Bq/m³, men med 200 Bq/m³ som den mest sannsynlige verdi. En rekke faktorer påvirker radonkonsentrasjonen: grunnforhold, ventilering, meteorologiske forhold, fyringsvaner etc. Radonkonsentrasjonen er vanligvis høyere om vinteren enn om sommeren. Store temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft skaper større undertrykk i bygningene, som igjen bidrar til økt innstrømming av radon. For å finne en årsmiddelverdi for radon korrigeres den målte verdien med en faktor, som varierer med årstiden målingen ble gjennomført.

Tiltaksgrenser og krav i regelverket

Generelle anbefalinger og krav

Ifølge Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet bør alle boliger og andre bygninger med oppholdsrom ha så lave radonnivåer som mulig. For skolebygninger, barnehagebygninger og utleieboliger stiller strålevernforskriften (§ 6) krav til tiltaks- og grenseverdier:

- Tiltaksgrense på 100 Bq/m³.
- Grenseverdi på 200 Bq/m³ som ikke skal overskrides.
- Så lave nivåer som mulig – tiltak kan også være aktuelt under tiltaksgrensen.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler at de samme tiltaks- og grenseverdiene blir fulgt for alle typer bygg med oppholdsrom. For bolig hvor boligeier selv bor er ovennevnte grenseverdier en anbefaling.

For arbeidsplasser har arbeidsgiver ansvar for at arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig, og dermed også for at arbeidstakerne er vernet mot radoneksponering. Arbeidsgiver må kartlegge farer og problemer i virksomheten, vurdere risikoen og ved behov utarbeide og iverksette tiltak for å redusere risikoen (www.arbeidstilsynet.no/tema/straling/radon/, 2019, Arbeidstilsynet).

Arbeidsmiljølovgivningen har ingen forskriftsfestede tiltaks- og grenseverdier for radon på arbeidsplasser eller i arbeidslokaler, men arbeidsgiver må verne arbeidstakere mot stråling generelt:

- Arbeidsgiver skal sørge for at arbeidstakere som kan eksponeres for radon, får en fullgod helseovervåkning.
- Lokaler skal være utformet og innredet slik at de enkelte arbeidsplasser får tilfredsstillende beskyttelse mot stråling.
- Arbeidsgiver skal sikre at all eksponering for ioniserende stråling skal holdes så lav som mulig.

For å vurdere om arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig med hensyn til radon, kan arbeidsgiver bruke de tiltaks- og grenseverdiene som Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler (se ovenfor). For arbeidsplasser er det imidlertid viktig at radonnivåene ligger under tiltaksgrensen i vanlig brukstid og eventuelt i den tiden utenfor normal brukstid når personer oppholder seg i lokalene.

Tilstandsrapport

 Enderekkehus

 Våkleivåsen 190, 5155 BØNES

 BERGEN kommune

 gnr. 20, bnr. 736

 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 25.10.2024

Rapportdato: 13.11.2024

Oppdragsnr.: 20286-2081

Referansenummer: NH1860

Autorisert foretak: Takstopdrag AS



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.

Takstopppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømmer i 2001 og ble utdannet bygmester i 2004. Han jobbet i ulike tømmerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstopppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstopppdrag AS har utført ca 9100 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstopppdrag AS en stor kundeportefølje.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstopppdrag.no

926 67 005



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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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.

! 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

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.

! 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

Takstobjektet:

Enderеккеhus over to plan. Bygget i 1983, tilbygd i 2004/2006.

Vestvendt terrasse på 22 m² med utgang fra spisestue.

Østvendt terrasse på 26,4 m² med utgang fra spisestue.

Østvendt terrasse på ca 48 m² med utgang fra soverom/tv-stue.

En garasje plass i garasjeanlegg med aktivert elbil ladestasjon.

Borettslaget's eiendom har gnr. 20 og bnr. 736. Aktuelt rekkehus ble oppført i 1983, andel 5. Boligen går over to plan og har saltak m/ betongtakstein. Nåværende eier kjøpte boligen i slutten av 2011. Det er gjort flere oppgraderinger i boligen gjennom årenes løp, både av tidligere eier og av nåværende eier. Det henvises til rapportens enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen har noen eldre bygningsdeler og det er påpekt flere avvik i denne rapporten hvor må påregnes oppgraderinger, ev. utbedringer v/ behov. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:

Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1983 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Endereккеhus - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål. Taktekking ble skiftet i 2022 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Vestafjell AS.

Veggkonstruksjon:

Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning. Ytterkledning på hoveddel ble etterisolert og påmontert ny vindtetting, nye lekter og ny ytterkledning i 2022. Arbeidet ble utført i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Vestafjell AS. Ytterkledning på tilbygd del er fra 2004/2006. Utvendige utskiftninger/større vedlikehold er Brls ansvar.

Vinduer og dører:

Isolerglass i hvite trekarmner. Utv. beslag.

Ytterdør bod: Hvit dørblad.

Ytterdør: Hvit dørblad med tre små felt av isolerglass.

Terrassedør spisestue: Skyvedør i isolerglass, hvite trekarmner. Utv. beslag.

Terrassedør soverom: Hvit tredør med felt av isolerglass. Utv. beslag.

Vinduene, ytterdør og terrassedører ble skiftet i 2022 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Vestafjell AS. To vinduer mellom bad - bod er ikke skiftet, men disse vinduene er nå innendørs og får ingen værpåkjening.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, tre-stavs eikeparkett, keramiske fliser.

Vegger: Malt tapet, malt platekledning.

Himling: Takplater, malt platekledning, malt panel.

Oppgraderinger:

- Overflatene ble hovedsakelig oppusset i 2004/2006.

- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2024.

Annet:

- Skyvedørgarderobe i entre.

- Garderobeskap på tre soverom, hvorav to garderobeskap har skyvedørsfronter.

Pipe og ildsted:

Rørpipe i stål.

Ildsted i stue. Peisnnsats med glassfront.

Peisnnsats er rentbrennende.

Ny rørpipe i regi av Brl i 2022. Arbeidet ble utført av Vestafjell AS. Ildsted/peisovn er fra ca 2004/2006.

Innvendig trap:

Malt tretrapp med lukkede trinn.

Trappen er fra byggeår. Trappen er malt i 2024. Det er innfelt belysning i trappen.

Innvendige dører:

Formpressete profilerte dørblad, furu fyllingsdører (hvitmalte).

Dørblad med glassfelt mellom entre - gang/trapperom.

Innerdørene er hovedsakelig fra 2004/2006.

Innerdører er montert på eksisterende dørkarmer.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad. Areal: 6,7 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt panel m/spotlights i himling.

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, dusjkabinett.

Avtreksventil i vegg.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Badet ble modernisert i 2006 i regi av tidligere eier. Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Ny baderomsinnredning med servant og nytt speilskap i 2010 og nytt dusjkabinett ble montert i 2020.

Vaskerom. Areal: 3,9 m².

Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning i himling.

Inneholder: Stål vaskeum, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, laminat benkeplate, varmtvannstank.

Avtreksventil i vegg/kasse.

Vaskerom er fra byggeår og må anses å være utdatert. Front på innredning/skap er nymalt i 2024.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 44,2 m². Ny kjøkkeninnredning i 2011.

Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/spotlights i himling.

Kvik kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans. Tre fronter i frostet glass.

Heltre eik benkeplate, underlimt stål vaskeum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn m/pyrolyse (Siemens).

- Platetopp m/induksjon, 81 cm (Siemens).

- Varmeskuff (Siemens).

- Oppvaskmaskin (Asko). Fra 2020.

- Kombiovn (stekeovn/micro, Siemens).

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom. Areal: 1,4 m².

Pergo vinylfliser på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning i himling.

Inneholder: Servant, speil og belysning, toalett.

Avtreksventil i vegg.

Toalettrom er modernisert i 2024. Det er lagt pergø Vinyl fliser på gulv, ny WC, ny vask med møbel, nytt armatur, nytt speil, nytt lys og rommet er nymalt.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VVS:

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på vaskerom.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 200 liter. Fra 2011. Produsent: Møretank.

Vann- og avløpsrør er av eldre årgang.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert på koffertloft. Type: Flexit Spirit Uni Rel Ec. Nytt ventilasjonsanlegg i 2011.

El.anlegg:

Sikringsskap i entre. Sikringsskap ble oppgradert i 2011.

Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern, ringetrafo. Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser.

25 ampere. 1 stk.

16 ampere. 8 stk.

10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i mai 2018.

Belysningsutstyr:

Innfelte spotlights i himling i alle rom, unntatt vaskerom, toalettrom og hovedsoverom. Det er også innfelte spotlights utvendig v/ingangsparti og kiste i front. Noen spotlights er av type led, men de fleste spotlights er av type halogen.

El. oppvarming:

Varmekabler i entre, mellomgang, soverom + soverom/tv-stue i tilbygd del.

Varmekabler på bad.

To vegghengte panelovner.

Varmepumpe med uttak i trapperom. Produsent: Panasonic. Fra 2022.

Høytalere:

Det er 4 stk innfelte Bose høytaler i vegg på soverom/tv-stue. Fra 2004/2006.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Parkering:

En garasje plass i felles garasjeanlegg med elbil ladestasjon (nr 24). Type ladestasjon: Easee. Abonnementsløsning fra Aneo Mobility. For øvrig er det parkering på fellesområde og langs vei.

Tilhørende uteareal for boligen:

Tilhørende uteareal for boligen er opparbeidet med belegningsstein, terrassedekke, plen, murer/bed og div prydbusker/beplantning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

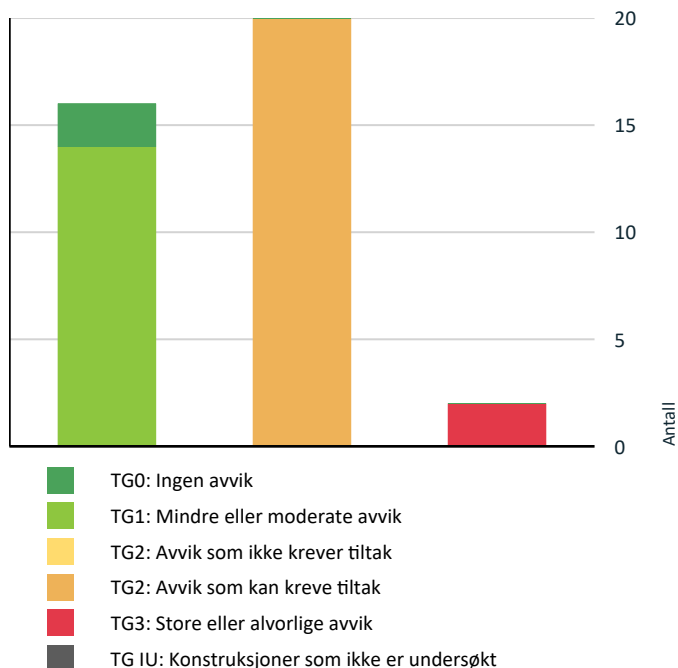
[Gå til side](#)

Enderekkehus

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

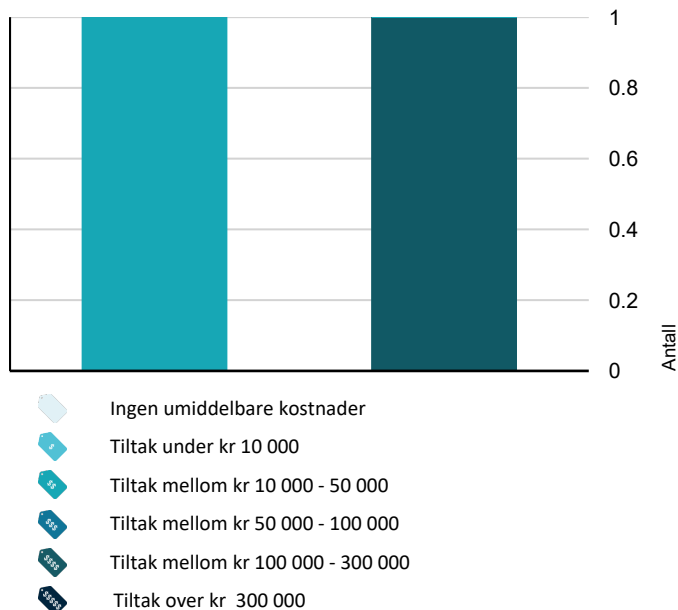
Sammendrag av boligens tilstand

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

EGNE PREMISER:

I denne rapporten er det ikke satt kostnadsestimat for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, dette må eventuelt bestilles som tillegg. Det vil derfor være feil på søylediagram og oversikt over fordeling av tilstandsgrader som kan, eller som ikke krever tiltak. Viser til hvert enkelt punkt i rapporten.

Opplysninger om årstall og utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler er gitt fra eier/oppdragsgiver, med mindre annet fremgår.

Ved befaring er normalt sett boliger møblert med blant annet innbo og gjenstander. Dette begrenser tilgangen og muligheten for å kontrollere deler av boligen.

Vedrørende egenerklærings skjema:

Egenerklærings skjema blir utfyllt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales ev. interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1-etg > Bad (6,7 m²) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1-etg > Vaskerom (3,9 m²) > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon - tilbygd del [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Østvendt terrasse med utgang fra soverom/tv-stue. [Gå til side](#)

! Utvendig > Østvendt terrasse med utgang fra spisestue [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
- ! Innvendig > Gulv mot grunn i entre [Gå til side](#)

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

 - ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

 - ! Våtrom > 1-etg > Bad (6,7 m²) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

 - ! Våtrom > 1-etg > Bad (6,7 m²) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

 - ! Våtrom > 1-etg > Bad (6,7 m²) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

 - ! Våtrom > 1-etg > Bad (6,7 m²) > Ventilasjon [Gå til side](#)

 - ! Spesialrom > 1-etg > Toalettrom (1,4 m²) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

 - ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

 - ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

 - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

 - ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

 - ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS



Byggeår
1983

Kommentar
Oppgitt i boliginfo fra Vestbo

Anvendelse
Bolig

Standard

For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Vedlikehold

Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Det anbefales å foreta jevnlig kontroll og etterse de ulike bygningsdeler, spesielt utvendig. Når det jevnlig rengjøres og vedlikeholdes/males så vil de bygningsdelene ha lenger levetid.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taksperrer er teknet med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning.

Taktekking ble skiftet i 2022 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Vestafjell AS.

Kommentar:

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble taktekking vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:

Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.

Betongtakstein har en normal brukstid på 30 til 60 år.

Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål.

Renner, nedløp, beslag og takhetter ble skiftet i 2022 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Vestafjell AS.

Kommentar:

Pga. sikkerhetsmessige årsaker ble renner og nedløp vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer.

Forventet brukstid:

Takrenner og nedløp har en normal brukstid på 20-30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vedr. snøfangere: Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.



Nedløpsrør er avsluttet inntil grunnmuren. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning inntil grunnmuren i det aktuelle område. Nedløpsvann bør ledes vekk i rør og vekk fra grunnmuren.



Nedløpsrør er avsluttet inntil grunnmuren. Det fører til unødvendig fuktpåvirkning inntil grunnmuren i det aktuelle område. Nedløpsvann bør ledes vekk i rør og vekk fra grunnmuren.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning.

Ytterkledning på hoveddel ble etterisolert og påmontert ny vindtetting, nye lekter og ny ytterkledning i 2022. Arbeidet ble utført i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Vestafjell AS. Utvendige utskiftninger/større vedlikehold er Brls ansvar.

Kommentar:
Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger det innebærer. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

! TG 2 Veggkonstruksjon - tilbygd del

Ytterveggene er utført som bindingsverk.
Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning.

Ytterkledning på tilbygd del er fra 2004/2006.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Andre tiltak:

Dersom det skal foretas fasadeoppgradering må det tillages musebånd bak nederste kledningsbord.

Vedr. ytterkledning på tilbygd del: Tidspunkt for eventuell utskifting av ytterkledning er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdintervall etc.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Konstruksjon av w-takstoler.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke på kjøkken.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Nytt sponplategulv på koffertloft i 2011.

Mrk.
Takkonstruksjon over tilbygd del er ikke skikkelig besiktiget pga vanskelig tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er spotlights fra begynnelsen av 2000-tallet i himling i 2-etg. Erfaringsmessig er det punktert dampspærre rundt spotlights fra denne tidsperioden og det øker faren for kondens på vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Isolasjon bør justeres noen steder hvor det er liten luftespalte mellom isolasjon - sutak. Dampspærre/plast bør lokal utbedres/tettes rundt el.installasjoner/spotlights v/behov.

! TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmmer. Utv. beslag.

Vinduene ble skiftet i 2022 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Vestafjell AS. To vinduer mellom bad - bod er ikke skiftet, men disse vinduene er nå innendørs og får ingen værpåkjening. Vinduene har liten slitasje.

Forventet brukstid:
Vinduer har en normal brukstid på 20 til 60 år.

! TG 1 Dører

Ytterdør bod: Hvit dørblad.
Ytterdør: Hvit dørblad med tre små felt av isolerglass.
Terrassedør spisestue: Skyvedør i isolerglass, hvite trekarmmer. Utv. beslag.
Terrassedør soverom: Hvit tredør med felt av isolerglass. Utv. beslag.

Dørene ble skiftet i 2022 i regi av Brl. Arbeidet ble utført av Vestafjell AS. Dørene har liten slitasje.

Forventet brukstid:
Ytterdører har normal brukstid på 20 til 40 år.

! TG 2 Østvendt terrasse med utgang fra soverom/tv-stue.

Østvendt terrasse på ca 48 m² med utgang fra soverom/tv-stue. Trebjelkelag belagt med terrassebord. Rekkverk av liggende bord og toppbord. Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,92 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Det er svikt i terrassebordene. Det skyldes for stor avstand mellom underliggende bjelker. Utvendig trevirke/terrassebord har væroppsprukket/slitt trevirke flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Generell oppgradering, ev. utskiftninger må påregnes for å lukke avviket. Rekkverk bør endres slik at klatring forhindres.

Tilstandsrapport



Åpninger mellom trebord er større enn 2 cm. Rekkverk skal utformes slik at klatring forhindres.



Stor avstand mellom underliggende bjelker fører til svikt i terrassebordene.

! TG 2 Østvendt terrasse med utgang fra spisestue

Østvendt terrasse på 26,4 m² med utgang fra spisestue. Trebjelkelag belagt med plater, takbelegg og terrassebord. Rekkverk av liggende kledning og toppbord. Toppbeslag på hoveddel av rekkverk. Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,88 m - 0,89 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Nytt takbelegg og nytt rekkverk i regi av Brl i 2022. Arbeidet ble utført av Vestafjell AS. Eier monterte nye terrassebord i 2022.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innhent dokumentasjon om konstruksjonens oppbygging om mulig. Pga risikokonstruksjon (boligrom under terrasse): Konstruksjonen bør jevnlig kontrolleres og utbedringer må påregnes v/ behov.



Bilde av terrasse under oppgradering.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på 22 m² med utgang fra spisestue. Trebjelkelag belagt med plater, takbelegg og terrassebord. Rekkverk av liggende kledning og toppbord. Rekkverk ble kontrollert, høyden var 0,91 m - 0,96 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Nytt takbelegg og nytt rekkverk i regi av Brl i 2022. Arbeidet ble utført av Vestafjell AS. Eksisterende terrassebord ble gjenbrukt etter oppgradering.

Terrassen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe svikt i terrassebordene. Det skyldes at avstand mellom bjelker er 0,60 m c/c. På denne type terrassebord skal avstand mellom bjelker være 0,50 m c/c.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innhent dokumentasjon om konstruksjonens oppbygging om mulig. Pga risikokonstruksjon (boligrom under terrasse): Konstruksjonen bør jevnlig kontrolleres og utbedringer må påregnes v/ behov.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, tre-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt tapet, malt platekledning.
Himling: Takplater, malt platekledning, malt panel.

Oppgraderinger:

- Overflatene ble hovedsakelig oppusset i 2004/2006.
- Diverse malingsarbeid er utført over tid, senest i 2024.

Annet:

- Skyvedørgarderobe i entre.
- Garderobeskap på tre soverom, hvorav to garderobeskap har skyvedørsfronter.

Mrk.

Hullyd ble registrert i gulvfliser i entre. Skyldes sannsynligvis lyd fra underlaget.

Generelt.

Normal bruksslitasje på overflater.
Våtrommene og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.
Boder ol. er ikke beskrevet.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Spørsmål til eier/revirent.

Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler? Svar fra eier/revirent: Slitasje parkett kjøkken og stue. Hakk i parkett i kjellerstue. Generelt litt slitte overflater innvendig i 1. etg. Noe ujevn fargeendring kjøkkenfronter. Glippe ved vegglist på ett av soverommene. Fronter på innredning vaskerom er slitt.

Vurdering av avvik:

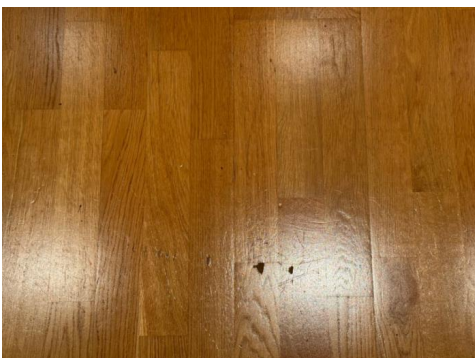
- Det er påvist andre avvik:

Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje. Parkett har en del slitasje/striper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Parkettgulv bør slipes/behandles, ev. skiftes dersom striper/hakk er for dype.



Slitasje/striper i parkettgulv.



Slitasje/striper i parkettgulv.



Glip mellom gulvlist-parkett på det ene soverommet i 1-etg.

TG 2 Gulv mot grunn i entre

Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 22 mm skjevheter registrert v/kontroll av gulv i entre.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at trinnyd etc. vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Kommentar:

Målingen er utført med laser på tilfeldige punkter. Ujevnheter kan ikke utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator på skjevheter i etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Tilstandsrapport



Bilder viser skjevheter i gulv i entre.



Bilder viser skjevheter i gulv i entre.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag. Gulv mot grunn i betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 12 mm skjevheter registrert v/kontroll.

Lydisolering i etasjeskillere er dårligere enn dagens standard slik at
trinnyd etc. vil merkes mer i bygninger fra denne tidsperioden.

Kommentar:
Målingen er utført med laser på tilfeldig punkter. Ujevnheter kan ikke
utelukkes. Vurdering er ikke utført etter NS 3600, men vil gi en indikator
på skjevheter i etasjeskille.

TG 0 Radon

Det ble utført radonmåling i 2019. Høyeste årsmiddelverdi som ble målt
var 62 bq/m³. Tiltaksgrense for årsmiddelverdi er 100 bq/m³. Henviser
forøvrig til radondokument fra Eurofins.

Norge er et av de landene i verden som har høyest konsentrasjon
av radongass i inneluften. Dette skyldes blant annet geologiske og
klimatiske forhold. Radongassen kan verken sees, luktes eller
smakes. Statens strålevern anbefaler alle å måle radon i hjemmet sitt.
For boliger som leies ut, er det gitt grenser for radonnivået i
strålevernforskriften.

Radonkart: https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/
Eiendommen ligger i område med aktomhetsgrad høy.

TG 1 Pipe og ildsted

Rørpipe i stål.
Ildsted i stue. Peisinnatts med glassfront. Peisinnatts er rentbrennende.

Ny rørpipe i regi av Brl i 2022. Arbeidet ble utført av Vestafjell AS.
Ildsted/peisovn er fra ca 2004/2006.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med lukkede trinn.

Trappen er fra byggeår. Trappen er malt i 2024. Det er innfelt belysning i
trappen.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Mrk.
Det er stedvis knirk i trappen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler håndløper på en vegg i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det bør monteres håndløper på den ene vegg i trappeløp.

Tilstandsrapport



Rekkverk med store åpninger i stue/kjøkkenet. Rekkverk bør endres slik at klatring forhindres.

! TG 2 Innvendige dører

Formpressete profilerte dørblad, furu fyllingsdører (hvitmalte). Dørblad med glassfelt mellom entre - gang/trapperom.

Innerdørene er hovedsakelig fra 2004/2006. Innerdører er montert på eksisterende dørkarmen. Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte innerdører tar litt i karm. Badedør har noe fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte innerdører bør justeres. Badedør bør lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket (lav kostnad).



Fuktutsvelling/slitasje i nedre del av badedør.

VÅTROM

1-ETG > BAD (6,7 M²)

Generell

Bad. Areal: 6,7 m².

Keramiske fliser på gulv/vegger, malt panel m/spotlights i himling. Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, dusjkabinett. Avtrekksventil i vegg.

Dusjkabinett har bunn og bakvegger. Dusjvann går direkte til sluk. Dette fører til minimal fuktpåvirkning på gulv/vegger ved dusjing.

Badet ble modernisert i 2006 i regi av tidligere eier.

Dokumentasjon/faktura foreligger ikke. Ny baderomsinnredning med servant og nytt speilskap i 2010 og nytt dusjkabinett ble montert i 2020.

1-ETG > BAD (6,7 M²)

! TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt panel m/spotlights i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ujevne fuger i hjørner og noen fliser er noe ujevnt montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

1-ETG > BAD (6,7 M²)

! TG 3 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv. Lokalt fall til sluk v/baderomsinnredning. Dvs 1,7 cm fall fra gulv v/dør til sluk. Det er ca 1,5 cm motfall fra gulv v/dør til sluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Bom registrert i flere gulvfliser. Kostnadsestimat gjelder utbedring av badegulv pga motfall i til sluk i dusjsone. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å foreta utbedring av badegulv/fallforhold på ett bad som er eldre enn 10 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: I utgangspunktet er det ikke en stor risiko forbundet med bom i gulvfliser. Flere bad kan ha bom i gulvfliser i hele badets levetid uten at det får konsekvenser, men det gir grunn til å overvåke tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Våtrommet har fungert med dette avviket siden 2006. Badet har lukket dusjkabinett. For å lukke TG 3 avvik må fallforhold mot sluk utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1-ETG > BAD (6,7 M²)

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk av plast (2 stk). Hovedsluk er fra byggeår.
Membran: Smøremembran med ukjent utførelse.

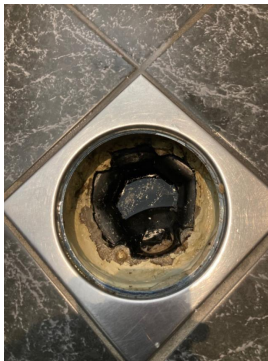
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det anbefales å fortsette å benytte dusjkabinett på badet.



Plastsluk i gulv v/ baderomsinnredning.



Plastsluk i dusjsone.

1-ETG > BAD (6,7 M²)

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speilskap og belysning, toalett, dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Baderomsinnredning har noe fuktutsvelling i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderomsinnredning med servant må lokal utbedres, ev. skiftes for å lukke avviket.



Fuktutsvelling i nedre del av baderomsinnredning.

1-ETG > BAD (6,7 M²)

! TG 2 Ventilasjon

Avtrekkventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er benyttet standard dørterskel på bad. På bad skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av badet fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

1-ETG > BAD (6,7 M²)

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på vaskerom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 45,8 % ved en temperatur på 21,8 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.

1-ETG > VASKEROM (3,9 M²)

! TG 3 Generell

Vaskerom. Areal: 3,9 m².

Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning i himling.

Inneholder: Stål vaskeekum, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, innredning/skap, laminat benkeplate, varmtvannstank.

Avtrekksventil i vegg/kasse.

Vaskerom er fra byggeår og må anses å være utdatert. Front på innredning/skap er nymalt i 2024.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på vaskerom?

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan vaskerom fortsatt benyttes så lenge det ikke er rifter/utettheter i belegg/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskiftning. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering. Dersom våtrommet har varmekabler bør disse også skiftes v/ oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Plastsluk i gulv.



Rift i våtromsbelegg.

1-ETG > VASKEROM (3,9 M²)

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på vaskerom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 45,8 % ved en temperatur på 21,8 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Vedr. fuktkontroll:

Det gjøres oppmerksom at på dette er en stikkprøve, det kan ikke utelukkes fukt eller skader andre steder i skjult konstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan f.eks endre seg ved årstider, fukt- og temperaturforhold.

Tilstandsrapport



Måling av relativ luftfuktighet.

KJØKKEN

2-ETG > STUE/KJØKKEN/TRAPPEROM (44,2 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 44,2 m². Ny kjøkkeninnredning i 2011.
Tre-stavs eikeparkett på gulv, malt plateledning på vegger, malt plateledning m/spotlights i himling.
Kvik kjøkkeninnredning med slette hvite fronter i høyglans. Tre fronter i frosted glass.
Heltre eik benkeplate, underlimt stål vaskekom, ventilator.

Integrerte hvitevarer:

- Stekeovn m/pyrolyse (Siemens).
- Platetopp m/induksjon, 81 cm (Siemens).
- Varmeskuff (Siemens).
- Oppvaskmaskin (Asko). Fra 2020.
- Kombiovn (stekeovn/micro, Siemens).

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert. Flere integrerte hvitevarer har oppnådd høy alder. Vedlikehold/ev. utskiftninger må påregnes v/behov.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal brukslitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg under vask.

2-ETG > STUE/KJØKKEN/TRAPPEROM (44,2 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Eico. Fra 2011. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal/takhette.

Pga ventilators alder må det påregnes vedlikehold, ev. utskiftninger v/behov.



Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

1-ETG > TOALETTRUM (1,4 M²)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Areal: 1,4 m².
Pergo vinylfliser på gulv, malt plateledning på vegger, malt plateledning i himling.
Inneholder: Servant, speil og belysning, toalett.
Avtreksventil i vegg.

Mrk. Det ble oppdaget fuktskade i parkett på befaringdagen.

Etter befaringen er toalettrom modernisert. Det er lagt pergno Vinyl fliser på gulv, ny WC, ny vask med møbel, nytt armatur, nytt speil, nytt lys og rommet er nymalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er benyttet standard dørterskel på toalettrom. På toalettrom skal det benyttes flat dørterskel for å få tilluft slik at ventilering av toalettrom fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørterskel bør skiftes slik at det blir tilluftspalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på vaskerom.

Vannrørene er fra byggeår.

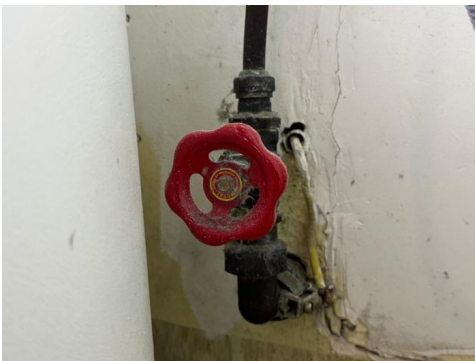
Stoppekran på eldre røropplegg gir en viss risiko for lekkasje og skader v/ bruk/testing. Jeg har derfor ikke testet at stoppekran fungerer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekran på vaskerom.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Avløpsrør/hovedstamme er fra byggeår.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Hovedstamme/avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert på koffertloft. Type: Flexit Spirit Uni Rel Ec. Nytt ventilasjonsanlegg i 2011.

Mrk.

Det er ikke tillufts ventiler på soverommene + soverom/tv-stue. Tillufts ventiler bør ev. tillages v/en eventuell oppgradering.

Pga ventilasjonsaggregatets alder kan det ikke utelukkes at det må gjøres vedlikehold/ev. utskiftninger v/behov.

Kommentar:

Tilstandsgrad er gitt utfra om det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjon i eldre bygninger vil ikke tilfredsstillere dagens forskrifter.



Luftbehandlingsaggregat på koffertloft.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 200 liter. Fra 2011. Produsent: Møretank.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank på vaskerom.

⚡ TG 2 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.

Sikringsskap i entre. Sikringsskap ble oppgradert i 2011. Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning, overspenningsvern, ringetrafo. Hovedsikring på 63 ampere.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 8 stk.
10 ampere. 3 stk.

Ny strømmåler i mai 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i himling i alle rom, unntatt vaskerom, toalettrom og hovedsoverom. Det er også innfelte spotlights utvendig v/inngangsparti og kiste i front. Noen spotlights er av type led, men de fleste spotlights er av type halogen.

El. oppvarming:
Varmekabler i entre, mellomgang, soverom + soverom/tv-stue i tilbygd del.
Varmekabler på bad.
To vegghengte panelovner.
Varmepumpe med uttak i trapperom. Produsent: Panasonic. Fra 2022.

Høytalere:
Det er 4 stk innfelte Bose høytaler i vegg på soverom/tv-stue. Fra 2004/2006.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Opplysninger fra eier: Del av anlegg skiftet ved overtagelse av hus i 2011 inkl nytt sikringsskap og opplegg på kjøkken.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Opplysninger fra eier: Ja, Ser Service-Elektrikeren i 2011. Varmepumpe montert i 2022 av registrert elektroinstallatørvirksomhet i forbindelse med oppgradering Våkleivåsen borettslag.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Opplysninger fra eier: Ja, Service-Elektrikeren i 2011. Nytt sikringsskap og nytt el-opplegg kjøkken. Service-Elektrikeren i 2011.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Opplysninger fra eier.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger fra eier.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Opplysninger fra eier.

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på el.arbeid som ble utført i regi av tidligere eier. El.anlegg får tilstandsgrad 2 ihht. standard (NS 3600) når det ikke foreligger samsvarserklæring. Det er kommet nye el.komponenter på markedet etter 2004/2006. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av el.komponenter v/behov eller hvis man ønsker dagens standard.

Vedr. manglende samsvarserklæring:

Manglende samsvarserklæring på et elektrisk anlegg kan innebære flere risikofaktorer. En samsvarserklæring dokumenterer at arbeidet på anlegget er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, og uten dette dokumentet er det vanskelig å bekrefte at installasjonen er fagmessig og trygg. Manglende samsvarserklæring kan føre til økt fare for elektriske feil, som kortslutning, overbelastning etc.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det har ikke vært utført BKK el-kontroll de senere årene. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år. På bakgrunn av overnevnte forhold anbefaler jeg en gjennomgang av det elektriske anlegget.



Sikringskap i entre.



Varmepumpe med uttak i trapperom.



Aktivert ladestasjon v/ garasje plass. Ohmia charging har skiftet navn til Aneo Mobility.

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 bygnings sakkyndig 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.

Boligen har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat.

Kommentar:

Underskrevne takstmann har ikke mottatt brannprosjektering for bygget, men antar at bygget er oppført etter gjeldende byggeforskrifter på oppføringstidspunktet. Dette må ikke forveksles med dagens forskrifter vedr. branntekniske forhold som eldre bygninger ikke vil tilfredsstille.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er oppført over bakkenivå og terrenget rundt bygget er planert. Det er drenerende masser rundt boligen.

Ved denne type bebyggelse (over bakkenivå) er det ikke vanlig å legge dreneringsrør i grunnen rundt boligen.

Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks. vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc). Forbehold taes vedr. dette.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.
Videre grunnforhold er ikke kjent.

Det er ikke gjort geotekniske undersøkelser av byggegrunn. Vurdering av fundament og grunnforholdene er begrenset.

Ringmur i plasstøpt betong. Deler av grunnmur ligger under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et lett skrående terreng.

Ingen vannansamlinger registrert inntil grunnmur.
Fallforhold fra grunnmur virker å være ok.

Vurdering av avvik:

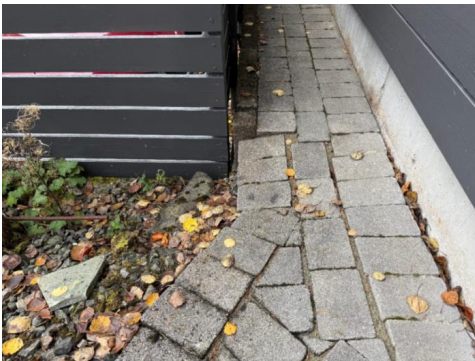
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe sig/skjevheter i terreng rundt deler av boligen og feil fall inntil boligen v/inngangsparti. Det er overbygd del v/inngangsparti slik at fuktpåvirkning ikke blir så stor. Det er rist inntil grunnmur i hjørne utenfor bod.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres terrengjusteringer og utbedre sig/skjevheter v/behov.



Sig i terreng ved boligen.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/avløp via private stikkledninger.
Ukjent type avløpsrør og ukjent type vannledning.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på rørfornyning etc. av utvendige vann- og avløpsrør. Det må antas at røropplegg er av eldre årgang.
Utvendige vann- og avløpsrør er BrIs ansvar.

Tilstandsgrad er satt utifra alder. Utvendige vann-avløpsrør er skjult og tilstandsvurdering må utføres av spesialfirma.

Vurdering av avvik:

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

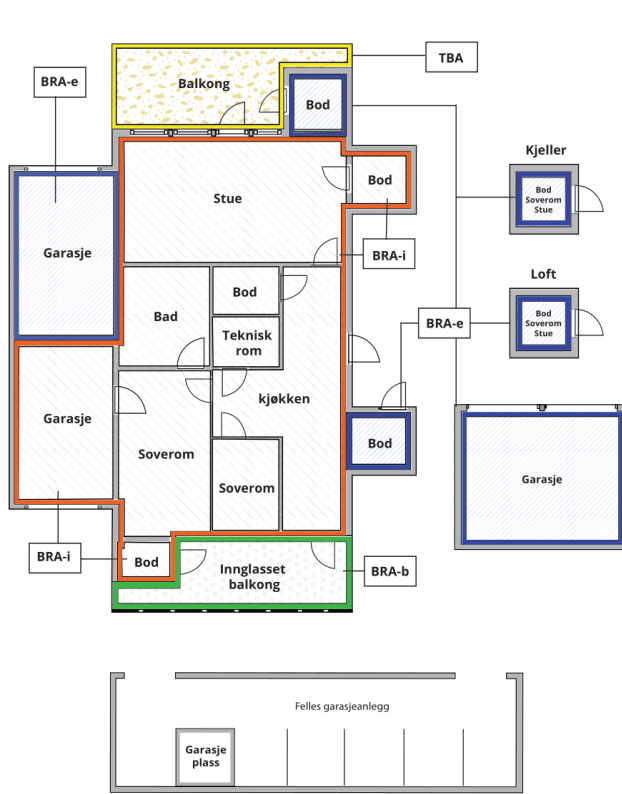
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enderekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-etg	87	9		96	48
2-etg	58			58	48
SUM	145	9			96
SUM BRA	154				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg	Entré (4,9 m ²), Gang/trapperom (10,1 m ²), Mellomgang (3,2 m ²), Bad (6,7 m ²), Vaskerom (3,9 m ²), Toalettrom (1,4 m ²), Soverom (11,1 m ²), Soverom 2 (11 m ²), Soverom 3 (8,9 m ²), Soverom/tv-stue (19,8 m ²), Kott under trapp (0,9 m ²)	Bod med utvendig adkomst (9 m ²)	
2-etg	Stue/kjøkken/trapperom (44,2 m ²), Spisestue (12,1 m ²)		

Kommentar

BRA-i og BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Åpent areal er areal av terrasser, altaner og balkonger som har direkte utgang fra etasjen. Dersom en terrasse har utvendig adkomst vil ikke den bli oppført som åpent areal. Åpent areal må betraktes som et omtrentlig areal, og avvik i arealet kan forekomme.

Mrk.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 5,1 m² av bruksarealet i 1-etg.

Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,5 m² av bruksarealet i 2-etg.

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

Takhøyde:

Takhøyden på bad er 2,35 m - 2,37 m og takhøyden på vaskerom er 2,15 m - 2,42 m.

Takhøyden på ett soverom + soverom/tv-stue i tilbygd del er 2,35 m. Takhøyden i øvrige deler av 1-etg er 2,40 m - 2,44 m.

Takhøyden i spisestue er 2,38 m. Takhøyden i øvrige deler av 2-etg er 2,34 m - 2,36 m.

Mrk.

Det er åpen løsning mellom stue/kjøkken - spisestue.

Generelt:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning

i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

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

Kommentar: Det er gjennomføring/takhette i brannskille/gips i takkonstruksjon.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Opplysninger fra eier:

Boligen ble totalrenovert utvendig av Våkleivåsen borettslag i 2022. Dette omfattet sutak, takstein, pipe, ventiler, isolasjon, kledning (lagt om til liggende), vinduer og dører. Takteking på terrasser skiftet, samt utvendig lys og stikkontakter. Våkleivåsen borettslag har dokumentasjon. Ny varmepumpe installert i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: AVVIK TAKKHØYDE:

Takhøyden i deler av vaskerom er under 2,20 m.

TEGNINGER/LOVLIGHET:

Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.

ØVRIGE OPPLYSNINGER:

Det er fortsatt eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og eventuell adgang til utleie av hele eller deler av bygningsmassen. Megler skal også opplyse om det foreligger ferdigattester eller midlertidig brukstillatelser. Dette innebærer at den bygningssakkyndige/takstmann har en plikt til å påpeke åpenbare ulovligheter som avdekkes. De har ikke et ansvar for å hente sist godkjente tegninger hos kommunen. Dette ansvaret ligger fortsatt hos megler. Kilde: www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel/

For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til tegninger og/eller eiendommens byggesaksmappe.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enderekkehus	144	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.10.2024	Trond Bertelsen	Takstingeniør
	Geir Lasse Taranger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	20	736	0	0	19484.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Våkleivåsen 190

Hjemmelshaver

Våkleivåsen Borettslag

Kommentar

Våkleivåsen Borettslag eier 1/2 av gnr. 20 og bnr. 1721. Tomtearealet på dette bruksnummeret er 7004,3 m².

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954430049		Vestbo. Tlf: 55 30 96 00. www.vestbo.no	Geir Lasse Taranger

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
5	100	261 800	24 156	740 473

Kommentar

Månedlig andel fellesutgifter: Kr 8493,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett, dugnad og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Bønes. Fra boligen er det utsikt over deler av Fana/Nesttun, Nordåsvannet og omkringliggende fjell. Området er hovedsakelig bebyggt med rekkehus, eneboliger og blokkbebyggelse.

Kort vei til Oasen senter med de fleste service tilbud/fasiliteter, samt få minutters gange til Bønes Senter med fasiliteter som dagligvarebutikk, frisør mm. Fine turmuligheter med bla Løvsstakken, Langeskogen og Gamlehaugen. Kort vei til Langestrand og Kyrkjjetangen Badeplass. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Bønes idrettshall, Bønes fotballbane, Bergen Racketsenter, samt skoler som Bønes Skole og Fjellsdalen Skole. Gode bussforbindelser med kort avstand/reisetid til Bergen sentrum og øvrige bydeler.

Bønes:

Bønes er et område i den sørlige delen av bydelen Fyllingsdalen i Bergen som ligger langs vestsiden av Nordåsvannet, med 6,15 km² landareal, 0,36 km² ferskvann fordelt på de seks grunnkretsene Kråkenes, Bønes, Kyrkjjetangen, Bønnesskogen, Straume og Knappen. Området tilhørte gamle Fana kommune før innlemmelsen i Bergen i 1972, var deretter en del av Fana bydel, etterfulgt av noen år i Løvsstakken bydel, og endelig overført til Fyllingsdalen bydel i år 2000.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (4220000). Formål: Bolig.
Planid: 4220000.
Saksnr: 190710156.
Planens navn: FYLLINGSDALEN. BØNESOMRÅDE FELT 3.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 17.12.1979.

For øvrige opplysninger vedrørende reguleringsmessige forhold henvises det til Meglerpakken som bestilles av meglerforetak i forbindelse med kjøp/salg av eiendommen.

Om tomten

Tomt:

Tomtearealet er felles for borettslaget.

Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet med div interne veier, grøntarealer, lekeplasser og div prydbusker/beplantning.

Parkering:

En garasje plass i felles garasjeanlegg med elbil ladestasjon (nr 24). Type ladestasjon: Easee. Abonnementløsning fra Aneo Mobility.
For øvrig er det parkering på fellesområde og langs vei.

Tilhørende uteareal for boligen:

Tilhørende uteareal for boligen er opparbeidet med belegningsstein, terrassedekke, plen, murer/bed og div prydbusker/beplantning.

Martrikkel/adresse:

Borettslaget tilhører gnr. 20 og bnr. 736 og 1721 og har følgende adresser:
- Våkleivåsen 70 - 212.

Mrk.

Forstøtningmurer/hagemurer og utvendige trapper er ikke en del av forskriften og er derfor ikke videre omtalt eller tilstandsvurdert i denne rapporten. Det anbefales på generelt grunnlag å overvåke tilstanden på forstøtningmurer/hagemurer og utvendige trapper. Dersom det oppstår sprekker, skjelheter/setninger eller tre rekkverk/tre trapp har råteskader, bør utbedringer utføres. Av sikkerhetsmessige årsaker bør det monteres tilfredsstillende rekkverk ved mur og utvendige trapper når nivåforskjellen er over 0,50 meter, dersom dette mangler.

Tinglyste/andre forhold

Kommentarer til grunnboksbladet (ev. sameiekontrakt):
Ikke relevant for borettslagsboliger.

Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget:

Våkleivåsen borettslag består av til sammen 64 boenheter i rekkehus.

Alle boligene har egen inngang med utvendig adkomst.

Søknad om dyrehold må sendes til styret.

Hver andelseier må være medlem i Vestbo, hvis flere, må alle ha eget medlemskap.

Styreleder i brl: Anette Valen Hammersland.

Borettslaget har forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:

Organisasjonsnummer: 954 430 049.

Navn/foretaksnavn: Våkleivåsen Borettslag.

Organisasjonsform: Borettslag.

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.

Stiftelsesdato: 17.02.1981.

Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Forsikring:

Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr. SP615928.

Andelseiere må selv tegne egne innboforsikringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger fra eier	Innhentet		Nei
Byggetegninger/kommunal info		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Notatark til takstmann kommer på befaring		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Tidligere salgsprospekt		Lagret	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
El.spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Tidligere finn salgsannonse		Lagret	Innhentet		Nei
Svar e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Boliginformasjon fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Radonrapport fra 2019		Lagret	Innhentet		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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 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.

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

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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/NH1860>

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

Vedtekter

For Våkleivåsen borettslag org nr 954430049 tilknyttet Vestlandske boligbyggelag vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17. februar 1981, endret den 28.mai 2018, endret 24.05.2021, sist endret 20.04.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av 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) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

(6) Etter undertegning av aksept av borettslagets regler for dyrehold, kan andelseierne ha eller anskaffe hund eller katt. Styret fastsetter borettslagets regler.

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 brukers 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg,

vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

(5) Andelseier plikter å vedlikeholde, og skifte ut, utvendige terrassebord ved behov. For boliger med terrasse over oppholdsrom plikter beboer å rengjøre mellom tekking og overliggende terrassebord. Dette skal minimum gjøres hver vår og høst.

6) Dersom boligen har frittstående boder, eller annen bygningsmasse som er uten kontakt med bygningsmassen for øvrig, har beboer alt utvendig og innvendig vedlikeholdsansvar på dette. Dersom borettslaget endrer farge på boligmassen, plikter beboer tidligst påfølgende år å male uthus/bod i samme farge. Dette gjelder selv om tilstanden på malingen for øvrig ikke tilsier at dette er nødvendig. Dersom vedlikeholdsplikten ikke ivaretas av beboer i nødvendig grad, kan borettslagets styre bestille vedlikehold utført av håndverker på beboers regning.

(7) Ved nye påbygg eller andre bygningsmessige endringer har beboer ansvar for feil og mangler som oppstår tilknyttet dette innenfor 5 år etter at beboer har levert ferdigattest til styret.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

(10) 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.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget

holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

6. Søknad om bygningsmessige endringer

Andelseiere som ønsker å gjøre endringer i forhold til opprinnelig boligmasse skal søke styret i borettslaget om tillatelse til dette. Det vises i den forbindelse til vedtektenes punkt 9-3 nr 2 om endringer som krever 2/3 flertall på generalforsamlingen. Det vil ikke bli gitt tillatelse til endringer uten at de til en hver tid gjeldende retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen er signert av andelseier. Eventuell søknad til bygningsmyndigheten eller annen offentlig myndighet er andelseierens ansvar. Likeledes har andelseieren ansvar for at arbeidet blir utført på en faglig forsvarlig måte.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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.

7-3 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.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

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

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

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

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

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

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

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

9-2 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.

9-3 Styrets vedtak

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

innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomtene 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.

9-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 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.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven

eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

10-5 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.

10-6 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.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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

12-2 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.

13. Ikrafttredelse

Vedtektene trer i kraft når deling av borettslaget er registrert i Foretaksregisteret.