

Æ

# Vadmyrveien 71A

5172 Loddefjord · Bergen kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Lars Draugsvoll Mæland

EIENDOMSMEGLER

93 68 41 01

ldm@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	82
Kort om oss .....	163

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Vadmyrveien 71A, 5172 LODDEFJORD, Etasje: 6

## MATRIKSEL

Andelsnr. 16 Orgnr. 950773758 i Bergen kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 92 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 88 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 18 kvm

## AREAL

Primærom: 85 kvm, Bruksareal: 92 kvm, BRA-i: 88 kvm , BRA-e: 4 kvm , TBA: 18 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

1974

## TOMT

Fellestomt 23131 kvm

## PRISANTYDNING

2 990 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Jan Eirik Bjordal Takstdato: 22.11.24 13:35

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 310 000,- pr. 01.11.24 15:36

Andel fellesformue: kr. 17 874,- pr. 01.11.24 15:36

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 2 990 000,- (Prisantydning)

kr 310 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 300 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

-----  
kr 1 240,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 301 240,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 309 490,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 6 501,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

"Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av 'X'."

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

## EIER

Tord-rune Skram Therese Saksvik

## Beskrivelse

### PARKERING

Fast parkeringsplass i felles lukket garasje. Gjesteparkering med parkeringskort.

Styreleder opplyser om at garasjeanlegget skal rehabiliteres og lage til opplegg for elbil-lading for alle garasjeplasser.

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Vadmyrveien 71A har en flott plassering like bak Vestkanten Storsenter i Loddefjord. Fra leiligheten er det korte avstander til dagligvare, offentlig transport, skoler og barnehager, samt den har en sentral plassering i forhold til andre bydeler. For de større

handleturene ligger Vestkanten en ca. 15 min spasertur fra hjemmet som tilbyr alt man trenger til hjemmet.

For de minste råtassene i familien finner man Vadmyra barnehage (0-6 år) og Lyngfaret barnehage (0-6 år) en 6 min spasertur unna hjemmet. Mens Kidsa Sandgotna (3-6 år) ligger 140 meter unna. Barneskolene Loddefjord skole og Vadmyra skole (1-7 kl.) ligger begge mellom ca. 700-900 meter fra boligen, mens ungdomsskolen Sandgotna (8-10 kl.) finner man 400 meter fra boligen. For de eldste barna i familien finner man Olsviksåsen videregående skole og Laksevåg videregående skole en 10 min kjøretur unna.

Nærmeste bussholdeplass ligger 300 meter fra leiligheten. Her kan man ta buss nr. 3 helt inn til Bergen sentrum (17 min), eller ned til Loddefjord terminal (4 min) som derfra korresponderer deg trygt videre til andre bydeler i Bergen.

Nr1 FitnessXpress Bjørge befinner seg 6 min fra leiligheten med bil, og SATS Vestkanten 3 min unna med bil, eller en kort spasertur på 15 min. For de spreke ballsport entusiastene i familien tilbyr Loddefjord skole (700m) en disponibel aktivitetshall. Samme gjør Sandgotna skole som ligger 400 meter fra leiligheten. I tillegg tilbyr Vadmyra mye skjønn natur og turer som passer for alle aldersgrupper. Lyderhorn, som ligger en 6 min kjøretur unna, er en populær perle når det kommer til å gå fjelltur. Men også Svarta berget, Eikelisteinen og Lyngbønipa er flotte turer å bevege seg ut på.

Coop Extra Vadmyra ligger en rask 4 min gange fra leiligheten, som her også tilbyr post i butikk og PostNord. Joker på Vestkanten, som tar ca. 12 min å gå til, er en søndagsåpen butikk som er åpen (09-23)

## TOMT

Fellestomt, 23131 kvm Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, flotte grøntarealer med diverse beplantning, gjesteparkering og felles lukket garasjeanlegg.

## ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

## Innhold

### INNEHOLDER

Areal og fordeling pr etasje  
6..etg: 88 kvm (BRA-i)

Boligen går over ett plan, og følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

6.etg: Entré , Kjøkken , Bad , Toalettrom , Soverom 1, Soverom 2, Stue , Bod , Gang

Den innvendige boden er på ca. 3 kvm. I tillegg medfølger en eksternt bod i fellesareal på ca. 4,1 kvm, samt 1 stk fast parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg.

## BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Jan Eirik Bjordal:

Gulvsystemer: Betong.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Innvendig >

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Utvendig:

- Vinduer mot baksiden er vurdert bakgrunn av alder og slitasje.
- Dører: Balkongdør trekker litt kald luft i hjørner.

Innvendig:

- Dør bod er ikke listet på innsiden. Dette har selger listet etter takstmann var på befaring.
- Våtrom > Bad > Overflater vegger og himling. Det er påvist avvik i fuger. Ufagmessig fuging overgang vegg gulv. Mangler fuge sokkel flis. Panel bærer preg av fuktighet.

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Bad: Det er påvist skader på innredning. Håndtak må festes. Dette har selger festet etter takstmann var på befaring.

Kjøkken > Kjøkken

Noe merker og hakk, en hengsel på dør under vask som er dårlig. Trekker kald luft fra overskap i hjørnet av innredning,

Toalettrom > Overflater og konstruksjon  
Registrert bom i flis samt er panel mot vegg preget av rommets bruk og alder.

Tekniske installasjoner: Vann og avløpsrør:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger og avløpsrør.  
Stoppekran er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon  
Boligens ventilasjon tilfredsstillende ikke dagens forskrifter.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1 eller IU.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgssoppgaven.

## Standard

### STANDARD

EIE eiendomsmegling har gleden av å presentere Vadmyrveien 71A.

Dette er en lekker 3-roms topp- og hjørneleilighet med solrik balkong! Leiligheten har gjennomgått en rekke oppgraderinger i 2024. I tillegg er det en fast parkeringsplass i felles garasje.

#### Entrè |

Velkommen inn! Det første du treffer er en entrè av god størrelse med oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Den er målt til ca. 3,5 kvm, og gangen er målt til 5,8 kvm. Flislagt gulv på badet, resterende rom har laminatgulv.

#### Stue |

Stuen måles til ca. 27,6 kvm. Her er det god plass til spisesetue og sofa, samt en praktisk planløsning som er enkel å møblere. Alt av overflater er pusset opp i 2024 og malt i moderne farger. Fra stuen har du utgang til en solrik balkong målt til ca. 18,4 kvm.

#### Kjøkken |

Kjøkkenet måler 9,7 kvm og består av innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Hvitevarene er fra Samsung, Simens og Gram.

#### Soverom |

Leilighetens 2 soverom måles til ca. 11,6 og 15,5 kvm. Her har du god plass til seng av god størrelse, garderobeskap og annet ønskelig møblement.

#### Bad/vaskerom |

Badet har flislagt gulv og vegger. Det måles til ca. 6,4 kvm. Rommet inneholder helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, speil og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Separat toalettrom ved siden av badet.

Tilhørende leiligheten har du også en praktisk bod i kjeller, samt

fast parkering i felles garasje.

Hjertelig velkommen til en hyggelig visning! Denne flotte leiligheten er verdt å sjekke ut!

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

### FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 08.10.1973 vedrørende terrasseblokk.

Det foreligger ferdigattest datert 07.09.1995 vedrørende boligbygg.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Varme i gulv på bad og ellers elektrisk oppvarming.

Felles oppvarming av varmtvann.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

## Økonomi/drift

### EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 6 501,- pr.mnd.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.501,- pr. md. Herav:  
Felleskostnader 5.785,- Renhold 140,- Tv/internett 576,-

Inkluderer: Varmtvann, Tv/internett, byggforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter.

### FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, forsikringer etc.

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr Type Restsaldo Restløpetid Term Avdr.frihet Type Rente

\* HANBA2-95217570698 A 21.871.669,- 18 år 3 md. 4 Flyt 5,74%

\* HUS301-135512549 A 5.869.762,- 8 år 5 md. 4 Flyt 4,67%

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

### ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.23 hadde borettslaget følgende tall:

- Underskudd kr 5 282 536,-
- Disponible midler kr 1 381 436,-.

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

Underskuddet skyldes økte kostnader, spesielt også drifts- og vedlikeholdskostnader, ifølge styreleder/forretningsfører.

### FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Polisenummer: 82813058

### FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 834 809,- Som sekundærbolig Kr. 3 172 275,-

### BORETTLAG

Borettslag: Sandgotna Borettslag, Orgnr: 950773758

Styreleder opplyser om at garasjelegget skal rehabiliteres og lage til opplegg for elbil-lading. Det vil være parkeringsmuligheter foran, bak og rundt blokken.

17 leiligheter i blokken.

### FORRETNINGSFØRER

OBOS

### STYREGODKJENNING

Det er en forutsetning for avtalen at ny eier blir styregodkjent før overtagelse. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Styregodkjennelsen vil bli avklart i etterkant av salget.

### FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets/ boligaksjeselskapets medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Felles oppvarming av varmtvann i bygget. Ingen egen varmtvannstank.

### DYREHOLD

Det må søkes skriftlig til styret om dyrehold. Dyrehold kan nektes ved saklig grunn

### DIVERSE

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Hvitevarer på kjøkkenet.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

### ANNET

Vi i Eie Eiendomsmegling Bergen etterstreber å ha de beste boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene og fotografene i HEEM jobber eksklusivt for Eie Eiendomsmegling i Bergen. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig.

Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

### UTLEIE

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan

andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Bergen kommune.

#### **REGULERING**

Området er regulert til offentlig bebyggelse ifølge Bergen kommune.

Området er i henhold til gjeldende kommuneplan avsatt til byfortetningssone og ytre fortetningssone ifølge Bergen kommune.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 3280000. Plantype: 30. Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 123 og 124, LODDEFJORD, HETLEVIK, FELTENE 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11B og 11C. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttrådt: 21.11.1972. Dekningsgrad: 100%.

PlanID: 3280013. Plantype: 31. Plannavn: LAKSEVA.G. GNR 124 BNR 180, LODDEFJORD, ENDRING FELT 6. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttrådt: 29.11.1974. Saksnr: 190140379. Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0m<sup>2</sup>).

PlanID: 40310000. Plantype: 30. Plannavn: LAKSEVA.G. REGULERINGSPLAN FOR LODDEFJORDDALEN. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttrådt: 12.08.1966. Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0m<sup>2</sup>).

PlanID: 40310001. Plantype: 31. Plannavn: LAKSEVA.G. GNR 124, HETLEVIK, REVIDERT PLAN FOR LODDEFJORD FELT 2 OG 4. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttrådt: 06.06.1967. Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0m<sup>2</sup>).

PlanID: 63080000. Plantype: 35. Plannavn: LAKSEVA.G. GNR 124 BNR 98 MFL., LODDEFJORD, VESTRE VADMYRA 2D, LYNGFARET BARNEHAGER. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttrådt: 24.06.2015. Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0m<sup>2</sup>).

Reguleringsformål (reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 3280013. Reguleringsformål: 160 - Offentlig bebyggelse. Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m<sup>2</sup>).

PlanID: 3280013. Reguleringsformål: 400 - Offentlig friområde. Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m<sup>2</sup>)

PlanID: 63080000. Reguleringsformål: 2019 - Annen veggrunn, grøntareal. Dekningsgrad: < 0,1 % (0,0 m<sup>2</sup>)

Planendringer relatert/muligens relatert eiendommen:

PlanID: 40310012. Plantype: 31. Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 124, HETLEVIK, BUSSLOMME VED BLOKK 4 FELT 2 Ikrafttrådt: 07.04.1970.

PlanID: 40310005. Plantype: 31. Plannavn: LAKSEVA.G. GNR 124, HETLEVIK, FELT 2, LODDEFJORDDALEN.

Ikrafttrådt: 27.12.1967.

PlanID: 3280002. Plantype: 31. Plannavn: LAKSEVA.G. GNR 123 DEL AV GNR 124, VEITRASE VED FELT 3.

Ikrafttrådt: 26.02.1973.

PlanID: 40310002. Plantype: 31. Plannavn: LAKSEVA.G. GNR 124, HETLEVIK, VESTRE VADMYRA, REHABILITERING AV UTOMHUSANLEGG. Saksnr: 190330697. Ikrafttrådt: 06.01.1994.

PlanID: 3280001. Plantype: 31. Plannavn: LAKSEVA.G. GNR 123 DEL AV GNR 124, FELT 3. Ikrafttrådt: 13.11.1972.

PlanID: 40310008. Plantype: 31. Plannavn: LAKSEVA.G. GNR 124, HETLEVIK, VADMYRA BORETTSLAG, BLOKK H4. Ikrafttrådt: 18.06.1969.

PlanID: 40310009. Plantype: 31. Plannavn: LAKSEVA.G. GNR 123, HETLEVIK, FELT 4. Ikrafttrådt: 18.06.1969.

PlanID: 40310010. Plantype: 31. Plannavn: LAKSEVA.G. GNR 124, HETLEVIK, PLASSERING AV BUTIKK. Ikrafttrådt: 17.02.1970.

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID: 7000000. Plantype: 34. Plannavn: LAKSEVA.G. GNR 124 BNR 180 MFL., LODDEFJORDA.SEN. Saksnr: 202220589. Dekningsgrad: 53,5%.

Kommuneplan:

PlanID: 65270000. Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018. Ikrafttrådt: 19.06.2019. Dekningsgrad: 100%.

Arealformål i kommuneplanen:

PlanID: 65270000. Arealstatus: Nåværende. Arealformål: 1130-Sentrumsformål. Beskrivelse: Byfotettingssone. Dekningsgrad: 51.8%.

PlanID: 65270000. Arealstatus: Framtidig. Arealformål: Bebyggelse og anlegg. Beskrivelse: Ytre fortettingssone. Dekningsgrad: 46,7%.

PlanID: 65270000. Arealstatus: Grønnstruktur. Beskrivelse: Grønnstruktur. Dekningsgrad: 1,5%.

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen:

PlanID: 65270000. Hensynssonetype: KpStøySone. Hensynssoenenavn: H220\_3. Beskrivelse: Vei støy - gul sone. Dekningsgrad: 42,2%.

Kommunedelplaner under arbeid:

PlanID: 64090000. Plannavn: KOMMUNEDELPLAN FOR KOLLEKTIVSYSTEMET FRA BERGEN SENTRUM TIL BERGEN VEST. Saksnr: 202220469. Dekningsgrad: 100%.



PlanID: 65680000. Plannavn: LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LODDEFJORD. Saksnr: 202220520. Dekningsgrad: 100%.

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 66020000. Plannavn: LAKSEVÅG GNR 124 BNR 180, FRIEDA FASMERS MINNE, TJENESTEYTING. Saksnr: 201811927.

PlanID: 3280015. Plannavn: LAKSEVA.G. GNR 124 BNR 377, LODDEFJORD, PLAN FOR UTBYGGING. Saksnr: 190531089.

PlanID: 3280005. Plannavn: LAKSEVA.G. LODDEFJORD SOR, FELT 8 OG 9.

Andre opplysninger:

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

Kopi av basiskart og planinformasjon er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 2 990 000,- (Prisantydning)

kr 310 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 3 300 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 240,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

-----  
kr 1 240,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 301 240,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 309 490,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egnerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 40.000

Tilrettelegging: 10.000

Grunnpakke: 14.990

Markedspakke: 19.990

Oppgjørshonorar: 7.990

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

### OPPDRAGSNUMMER

95-24-0271

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til

selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og

skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

## **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

## **EIE VEKST**

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

# Megler

## **AVDELING**

Mekleriet Vest AS  
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen  
Org. nr: 823590342  
Nedbergeveien 11  
5178 Loddefjord  
Tlf: 55 50 03 00

## **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler Lars Draugsvoll Mæland

## **SAKSBEHANDLERE**

Lars Draugsvoll Mæland  
EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen  
Eiendomsmegler  
Mob: 93 68 41 01 / E-post: [ldm@eie.no](mailto:ldm@eie.no)

DITT NYE  
HJEM?

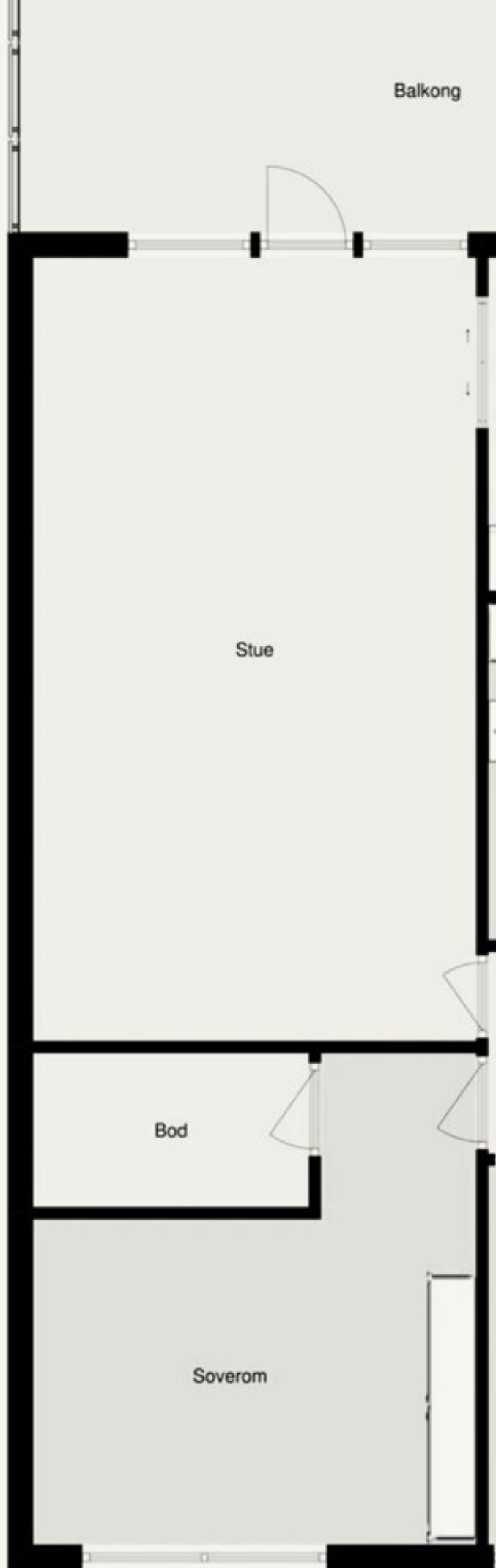












Balkong

Stue

Bod

Soverom

















































































































































































Obs  
VESTKANTEN STORSENTER

10-21 (18)  
09-22 (08) MAKT

















Illegible sign text










# INFORMASJON & DOKUMENTER





# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Vadmyrveien 71 A, 5172 LODDEFJORD
-  BERGEN kommune
-  gnr. 124, bnr. 37
-  Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m<sup>2</sup> BRA-i: 88 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.11.2024

Rapportdato: 22.11.2024

Oppdragsnr.: 20874-1554

Referansenummer: RM2801

Autorisert foretak: Bjordal Bygg AS

Vår ref:



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



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

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

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

## Rapportansvarlig

JEB

Jan Eirik Bjordal

Uavhengig Takstingeniør

post@bjordalbygg.no

986 25 111



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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, aneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! 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

Leiligheten går over et plan, i et boligbygg på 6 etasjer. Inngang til aktuell leilighet fra 6 etasje. Bygget ble oppført i 1974. Eier har rekvirert tilstandsrapport av leiligheten. Enkelte egenskaper kan være dårligere for bygninger bygget etter datidens byggeforskrifter enn bygninger oppført etter dagens krav.

Konklusjon: Leiligheten holder en normal standard og er normalt vedlikeholdt. Forøvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Tilstandsgrader: I denne rapporten er det satt tilstandsgrad 1, 2 og 3 på de fleste bygningsdeler. Tilstandsgrad 3 settes kun i de tilfeller hvor bygningsdelene har kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt). Dvs dersom det blir oppdaget lekkasje etc, som gjør at noe umiddelbart må gjøres med bygningsdelen før boligen taes i bruk.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Fasade baksiden har fra 1996

Mot vegen har fra 2006

Bygningen har hovedytterdør fra swedoor og malt balkongdør i tre.

Balkong med utgang fra stue på ca 18,4 m<sup>2</sup>. Det er ingen knuste flis på befaringsdag, rekkverkshøyde ok.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og betongflater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Gulv ble kontrollert med laser på befaringsdagen.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen malte hvite innvendige dører en eldre dør som er malt hvit en side til bod.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt ved/i Wc via luke. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Hvitevarer fra Samsung, Simens og Gram.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv på befaringsdagen.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Inneholder servant og toalett.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk oppvarming.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Felles oppvarming av varmtvann i bygget. Ingen egen varmtvannstank.

Sikringsskap henger i felles gang. Eier opplyser om elk kontroll i sommer 2024. Det ble byttet plugger i sikringsskap og fikset en jording i en lampe.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er felles og opparbeidet med asfalterte veier samt grøntareal.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

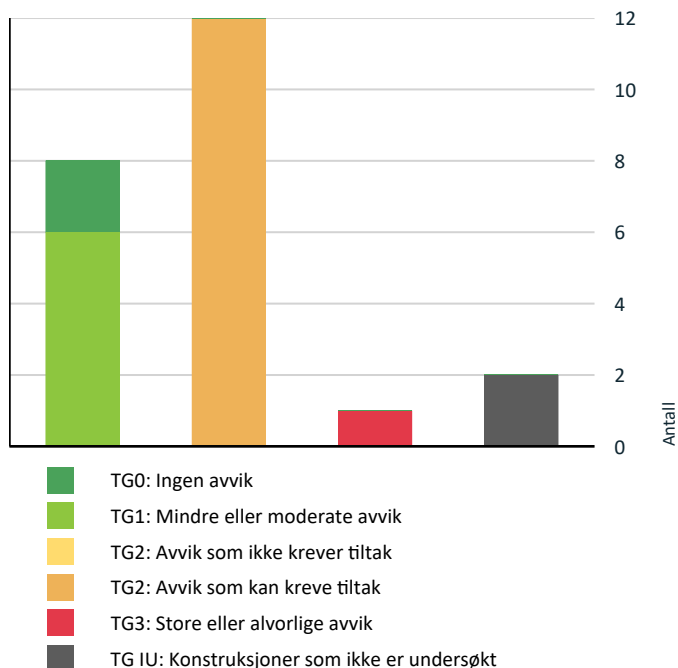
## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ingen tegninger eller tinglyste dokumenter som viser at bod eies av leilighet.

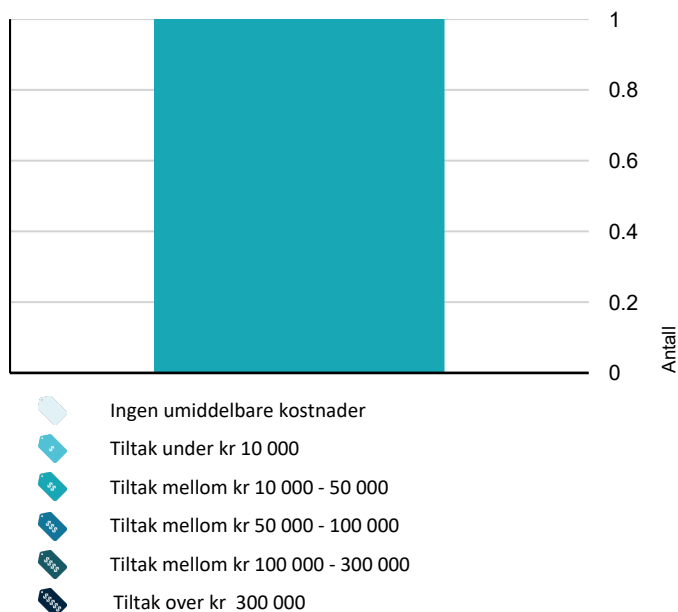
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaringen på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonsfeil eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Det er ikke oppgitt kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten da dette ikke er et lovmessig krav.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer mot baksiden er vurdert bakgrunn av alder og slitasje.

#### ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkong dør trekker litt kald luft i hjørner.

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

Det er avvik:



# Sammendrag av boligens tilstand

Dør bod er ikke listet på innsiden.

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

Stoppekran er ikke merket.

## ! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fuger.

Ufagmessig fuging overgang vegg gulv.

Mangler fuge sokkel flis.

Panel bærer preg av fuktighet.

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

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

## ! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Det er avvik:

Boligens ventilasjon tilfredsstillende ikke dagens forskrifter.

## ! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## ! Våtrom > 6. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Håndtak må festes.

## ! Kjøkken > 6. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe merker og hakk, en hengsel på dør under vask som er dårlig.

Trekker kald luft fra overskap i hjørnet av innredning, se bilde.

## ! Spesialrom > 6. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrert bom i flis samt er panel mot vegg preget av rommets bruk og alder.

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



### Byggeår

1974

### Anvendelse

Eget bruk

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

## UTVENDIG

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

1996 -2006

Fasade baksiden har fra 1996

Mot veggen har fra 2006

### Vurdering av avvik:

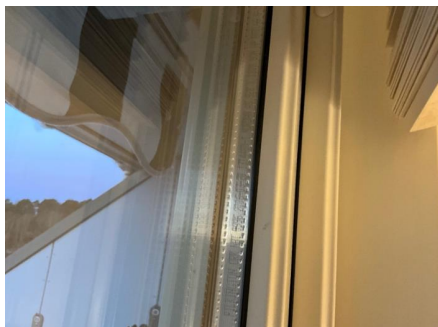
- Det er avvik:

Vinduer mot baksiden er vurdert bakgrunn av alder og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Basert på alder må en regne med å skifte vinduer i årene som kommer.



### Dører

Bygningen har hovedytterdør fra swedoor og malt balkongdør i tre.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

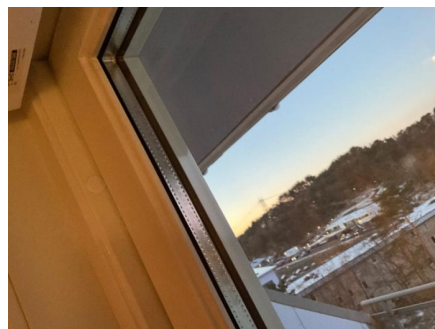
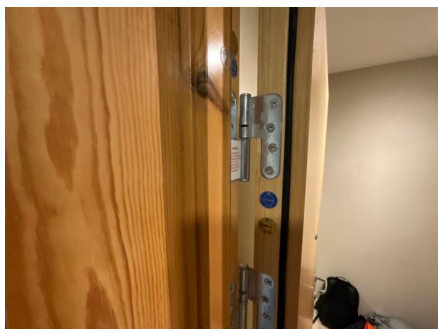
- Det er avvik:

Balkong dør trekker litt kald luft i hjørner.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må tiltak til for å lukke avvik.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca 18,4 m<sup>2</sup>

Det er ingen knuste flis på befaringsdag, rekkverkshøyde ok.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og betongflater.

Gulv nytt i 2024.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Gulv ble kontrollert med laser på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TE 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## TE 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte hvite innvendige dører en eldre dør som er malt hvit en side til bod.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør bod er ikke listet på innsiden.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Liste dør.



## VÅTROM

### 6. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad



# Tilstandsrapport

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



## 6. ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

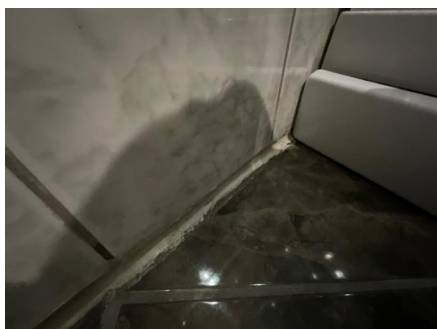
Ufagmessig fuging overgang vegg gulv.

Mangler fuge sokkel flis.

Panel bærer preg av fuktighet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring



## 6. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

# Tilstandsrapport

## 6. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- 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.



## 6. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

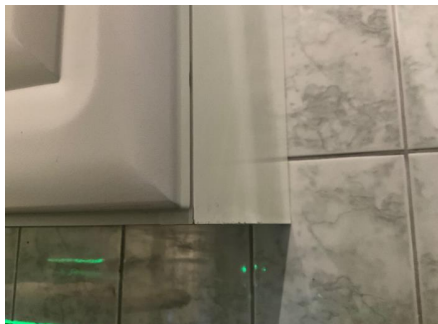
Håndtak må festes.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



# Tilstandsrapport



## 6. ETASJE > BAD

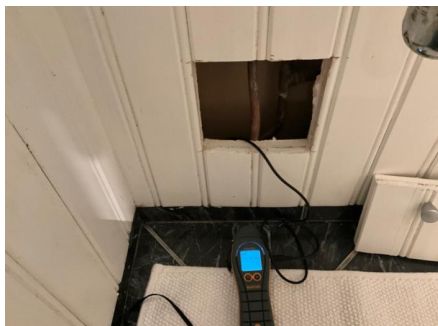
### TE 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 6. ETASJE > BAD

### TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt ved/i Wc via luke. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## KJØKKEN

## 6. ETASJE > KJØKKEN

### TE 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Hvitevarer fra Samsung, Simens og Gram.

# Tilstandsrapport

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv på befaringdagen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

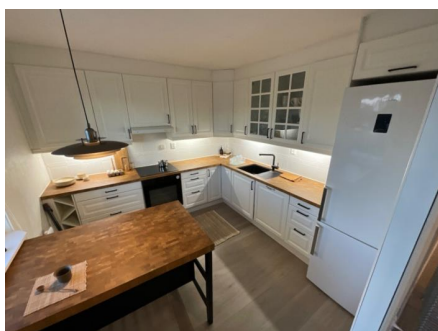
Noe merker og hakk, en hengsel på dør under vask som er dårlig.

Trekker kald luft fra overskap i hjørnet av innredning, se bilde.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.



## 6. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 6. ETASJE > TOALETROM

### Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Inneholder servant og toalett.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

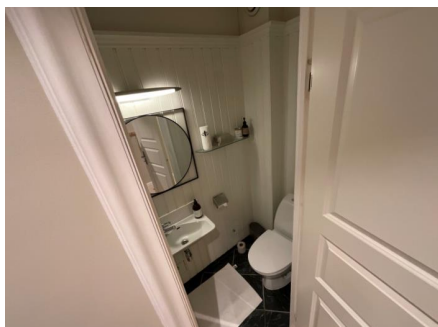
Registrert bom i flis samt er panel mot vegg preget av rommets bruk og alder.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Lokal utbedring.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

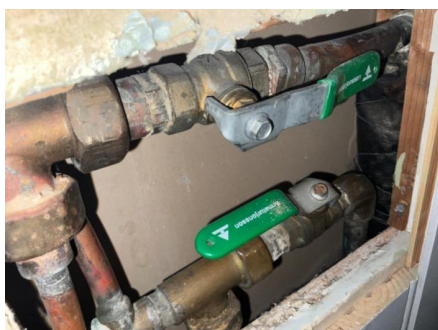
#### Vurdering av avvik:

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

Stoppekran er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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.



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

#### 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

# Tilstandsrapport

## Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligens ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan være behov for enkelte utbedringer

## Varmesentral

Elektrisk oppvarming.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

## Varmtvannstank

Felles oppvarming av varmtvann i bygget. Ingen egen varmtvannstank.

## 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 henger i felles gang.

Eier opplyser om elk kontroll i sommer 2024 fra Eviny. Det ble byttet pluggen i sikringsskap og fikset en jording i en lampe.

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

Ja

### Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Eier har opplyser om samsvarserklæring rundt det han har utført i 2022-2024

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

### Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

### Generell kommentar



# Tilstandsrapport

## Info:

Den bygnings sakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygnings sakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll. Det er det lokale el-tilsynet som fører tilsyn med det elektriske anlegget i boliger. Tilsynet sjekker blant annet inntakssikringer, sikringsskap, jordingsanlegg, defekt materiell, skjøteledninger, bruk av apparater og utstyr.  
Kilde: Direktoratet for byggkvalitet.



## 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.*

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

# Tilstandsrapport



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

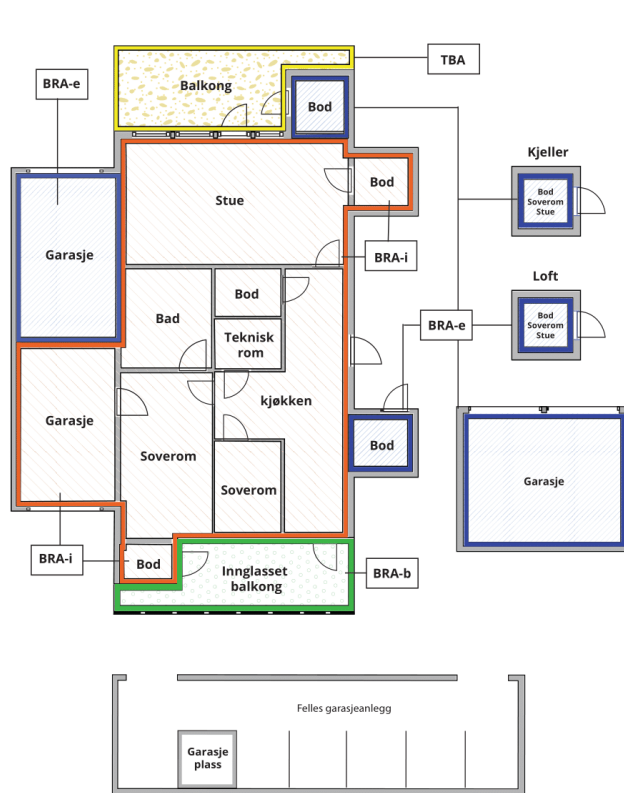
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 branncelleinndeling

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

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. Etasje	88	4		92	18
<b>SUM</b>	<b>88</b>	<b>4</b>			<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>92</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Entré , Kjøkken , Bad , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Stue , Bod , Gang	Bod 2	

### Kommentar

Entre: 3,5 m<sup>2</sup>  
Gang: 5,8 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 9,7 m<sup>2</sup>  
Bad: 6,4 m<sup>2</sup>  
WC: 1,2 m<sup>2</sup>  
Soverom: 11,6 m<sup>2</sup>, 15,5 m<sup>2</sup>  
Stue: 27,6 m<sup>2</sup>  
Innvendig bod: 3 m<sup>2</sup>

BRA-e:  
Bod kjeller: 4,1 m<sup>2</sup>

Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper og sjakter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ingen tegninger eller tinglyste dokumenter som viser at bod eies av leilighet.

### Brannceller

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

Ja  Nei

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Elektriker og rørlegger, henviser til eier for dokumentasjon.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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)
Boligbygg med flere boenheter	85	3

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.11.2024	Jan Eirik Bjordal	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	124	37		0	23131.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vadmyrveien 71 A

### Hjemmelshaver

Sandgotna Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SANDGOTNA BORETTSLAG	950773758			Saksvik Therese, Skram Tord-Rune

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

16

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt og attraktivt til i et etablert boligområde i Vadmyra med vestvendt beliggenhet og flott utsikt mot natur og borettslagets eiendom. Kort gåavstand på 7 minutter til Vestkanten Storsenter med alle fasiliteter og servicetilbud. Her finner du også Vannkanten med badeland, Iskanten med curlinghall, bowling, treningssenter, bibliotek og flere spisesteder. Fine turmuligheter med blant annet Lyderhornsfjellet og Storavatnet i området. Kun få minutters gange til flere idrettsanlegg og fritidstilbud som Vadmyra idrettsanlegg. Gode bussforbindelser med kort avstand til Bergen sentrum, noe som tar kun ca 15 minutter. Busstopp finner du kun ca 50 meter fra leiligheten. Kort vei til Haakonsvern som ligger kun 5 minutter unna med bil. Kort vei også til arbeidsplasser på Sandsli og Kokstad så vel som til Flesland flyplass.

### Adkomstvei

Privat stikkvei fra offentlig vei

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Tomten er felles og opparbeidet med asfalterte veier samt grøntareal.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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/RM2801>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Vest AS	Oppdragsnr.	95240271
Adresse	Vadmyrveien 71A		
Postnr.	5172	Sted	LODDEFJORD
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?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4år 6 mnd 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?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Tord-rune	Etternavn	Skram
Selger 2 Fornavn	Therese	Etternavn	Saksvik

## 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 soppkader?

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/fornyet?

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

Skadealliansen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Våtromskontroll, 20 august 2024

#### 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 Vært litt skjevheter i gulv.
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 Veldig sjeldent, men har sett en
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
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 Usikker, leid inn av borettslag.  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Pusset opp garasje, kontrollert balkong og fasade, fikset 2023, sommer. Kontroll av balkong 2024.
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 Eviny  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Sjekk av sikring og generell el sjekk, sommer 2024. Byttet pluggen i sikringskap, fikset en jording i lampe.
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar Kontrollert av eviny.
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar Mulig å få installert.
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
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

**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

Innglassering av balkong ble stemt imot.

**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 næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende 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](https://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 næringsseiendom, 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



# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

---

Ekstraordinær generalforsamling i Sandgotna Borettslag avholdes tor 16.03.2023 kl. 1830 i Menighetshuset v/Loddefjord kirke.

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Valg av minst 2 eiere som utgjør tellekorps sammen med møteleder.
- E) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. FORSLAG

- A) Innglassing av balkonger



Innkallingen inneholder det vesentligste av informasjon. Det er i tillegg utarbeidet presentasjoner og infohefter mm. Styret oppfordrer den enkelte til å gjøre seg kjent med disse ved å besøke [vibbo.no](http://vibbo.no), hvor det ligger lenke direkte til Balkongentreprenøren. Tilsvarende informasjon finner dere i utlevert informasjonshefte.

Dere er selvsagt velkomne til å rette spørsmål til oss i forkant.

## Sakens bakgrunn

Styret viser til tidligere informasjon rundt sak om innglassing av terrasse fasaden, blant annet i forbindelse med informasjonsmøte 15. februar 2023, og info på hjemmesiden.

Generelt er bygningsmassen i Sandgotna borettslag relativ god, men med kommende nødvendig vedlikehold innen en 10 års periode.

Som tidligere informert, er det flere årsaker til at styret nå fremmer forslag om innglassing av terrassesiden; noen av punktene listes opp under.

- Bygningsmasse fremstår i dag med flere kuldebroer. (Med kuldebroer menes at kulde ledes inn i leilighetene / bygningsmassen på grunn av manglende isolering.)
- Kuldebroer må utbedres og isoleres for å unngå varmetap og kondens-utvikling inne i konstruksjonene, som vi i dag fanger opp som "lekkasjer".
- Løse/bom i fliser på mange balkonger pr. d.d. Det er allerede skiftet fliser på 3 balkonger i 2. sokkel etasje. Dette har gitt en utgift på ca. 45.000 kr. pr balkong. De resterende 10 balkonger i 2. sokkel etasje er inkludert i rehabiliteringen.
- Dagens vinduer/dører er ca 15 år gamle som består av 2 lags glass. Nye vinduer vil ha en helt annen U verdi en vinduer som er der i dag.
- Ved valg av tradisjonelt vedlikehold, må en påregne at dører og vinduer lokalisert på balkongene må skiftes ut innen en 10 års periode.
- Ved valg av innglassing er det ikke behov for å skifte ut vinduer/dører (lokal utskifting kan forekomme)
- Ved valg av innglassing vil det ikke være behov for å skifte fliser på balkongen (lokal utskifting kan forekomme)
- Regelmessig behandling av vinduer/dører på grunn av slitasje fra vær og vind vil man unngå med innglassing
- Maling av tak på balkongene vil være helt nødvendig i løpet av neste 10 år.
- Foliering av glass i rekkverk er i dag løsnet og trekker seg sammen på grunn av sol og varme. For å beholde et fint utseende så bør det nye holdbare glass med frosting i laminering. Dette er allerede utført på terrasse ved fellesrom.
- Rustutslag på beslag mellom balkonger. Dette vil bare bli verre med tiden. Pr. i dag er fasaden enda i relativ bra stand. Om dette får stå utildekket i en 10 års periode, vil vedlikeholdet komme og føre til store kostnader. Disse skadene vil man da måtte reparere om man senere velger en innglassing av balkongfasadene og dertil ekstrautgifter kontra om innglassingen skjer nå når tilstanden er relativ bra.

### Valg av leverandør:

Andre aktører på markedet er vurdert, og vi har i prosessen hatt befaring på andre borettslag med tilsvarende innglassing. (ref. Lyngfaret borettslag m. fl.)

Her har vi tilegnet oss kunnskap om deres erfaring ved leverandør, gjennomføring, pris og utført befaring av sluttresultat.

For å få løsningen med integrert varmepumpeløsning, og at dette skulle gjøre det til et enda mer energisparende tiltak enn bare innglassing, var det kun balkongentreprenøren som kunne tilby denne løsningen.

Styret har på dette grunnlag valgt samarbeid med Balkongentreprenøren for å planlegge mulig gjennomføring av prosjekt med balkonginnglassing med varmepumpeløsning i Sandgotna. Andre borettslag og boligbyggelag anbefaler de grunnet deres driftssikre og praktiske løsninger på lukesystemet, og ikke minst sin lokale forankring med hovedkontor i Bergen. De har soliditet, produserer sine egne balkonger og har egne faste ansatte med lang erfaring, noe som gir god trygghet.

### Kommunens godkjenning:

Vi har sammen med Hilleren prosjektering hatt forhåndskonferanse med kommunen, og deretter levert søknad for prosjektet. Nabovarsel ble sendt ut og returnert uten anmerkninger. Rammetillatelse fra kommunen er nå mottatt og godkjenning for prosjektet er innvilget.

### Økonomisk betydning for hver enkelt av oss:

Totale prosjektkostnader ved innglassing er anslått til NOK 54 mill. inkl. uforutsette utgifter. Nytt lånebehov etter oppgradering vil da være NOK ca. 71,3 mill. (54M + 17,3M)

I byggeperioden vil balkongentreprenøren sende faktura til borettslaget iht fremdrift på prosjektet – det blir følgelig slik at borettslaget får delutbetalinger på lånet for å minimere rentekostnader. Lånet blir avdragsfritt i byggeperioden. Gjeld blir fordelt fortløpende ifm låneutbetalinger og fordeles naturligvis iht fordelingsnøkkel.

### Oversikt gjeld

	ca gjeld pr i dag	ca gjeld ved låneopptak 54 mnok
Minste 2 roms	kr 175 000	kr 340 000
Mellomste 2 roms	kr 195 000	kr 401 000
Stor 2 roms	kr 195 000	kr 417 000
3 roms	kr 266 000	kr 620 000
4 roms	kr 289 000	kr 682 000

Borettslaget har i dag 2 lån. Styret ønsker å refinansiere inn det ene lånet til et samlet lån som går over 55 år. Det er også et lån i Husbanken på 6.900.000 som vi har valgt å beholde som eget lån da betingelsene her er gode (ferdig nedbetalt om 10 år).

Nytt lån og gammel gjeld vil dermed bli refinansiert i et samlet lån.

Lånet som er vurdert som best pr. i dag er fra Danske Bank med 55 års nedbetalingstid. Dette bidrar til lavere husleieøkning for den enkelte andelseier.

Styret vil fortsette å arbeide med betingelsene for lånefinansieringen.

Det vil for den enkelte andelseier bli en økning i felleskostnadene. Samtidig vil det bli en vesentlig reduksjon i fremtidige vedlikeholdsutgifter og strøm kostnader hos den enkelte andelseier.



## Rehabilitering av Sandgotna borettslag de neste årene.

Ved å etablere et vedlikeholdsfritt balkong- og fasadesystem vil borettslaget ikke ha behov for noe vedlikehold av betongkonstruksjoner på frontfasaden i uoverskuelig fremtid. Det ligger da i sakens naturlige konsekvens at tradisjonelt vedlikehold vil måtte utføres om det **ikke** blir innglassing av balkongfasader. Omfang og kostnader vil det være opp til styret å planlegge. Det er her lagt inn et estimert lånebeløp på 5 mill. over de kommende 10 års perioder. (se estimerte lånekostnader i «rosa» tabell)

Styret har sammen med Obos utarbeidet en konsekvens for den enkelte andelseier hva dette vil utgjøre i kostnad pr mnd.

Nytt lånebehov er 71.300.000 NOK  
 99 leiligheter i 3 kategorier /brøker - fordeles etter brøk  
 Rente 4%  
 Nedbetaling 55 år.

Sandgotna BRL vedlikehold vs innglassing				
	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
<b>FELLESUTG. NÅ + vedlikeh. Balkongside</b>	2 roms /snitt	3 roms	4 roms	
Fellesutg.	3 075	4 259	4 525	
Renter/avdrag	746	1 140	1 306	Eksist. lån - MNOK 17,3
Kabel tv/vask	647	647	647	
<b>Sum</b>	<b>4 468</b>	<b>6 046</b>	<b>6 478</b>	
Lån løpende vedlikehold	370	565	647	MNOK 5 - 10 års løpende - gjentakende
Snitt strømforbruk oppvarming	583	583	583	3.500 kwh, kr. 2 av ditt totale forbruk
<b>Totalt</b>	<b>5 422</b>	<b>7 195</b>	<b>7 709</b>	
	Kategori 1	Kategori 2	Kategori 3	
<b>FELLESUTG. E/inngl. Rehab</b>	2 roms / snitt	3 roms	4 roms	
Fellesutg.	3 075	4 259	4 525	
Renter/avdrag	1 935	2 956	3 386	Nytt lån - MNOK 17,3+ 54
Kabel TV/vask	647	647	647	
Snitt strømforbruk	233	233	233	40% av 3.500 kwh, kr. 2
<b>Sum</b>	<b>5 890</b>	<b>8 096</b>	<b>8 792</b>	
<b>Reell økning pr. mnd.</b>	<b>469</b>	<b>901</b>	<b>1 083</b>	

**Basert på gitt informasjon anbefaler styret at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:**

**Forslag til vedtak (flertallskrav 2/3):** *Generalforsamlingen i Sandgotna borettslag slutter seg til styrets forslag om innglassing av balkonger slik det er beskrevet i innkallingen og vedlegg. Kostnadsrammen settes til **MNOK 54**  
Lån gis prioritet foran borettsinnskudd/fellesobligasjon.*

Bergen 03.03.2023

I styret for Sandgotna Borettslag

Elin Wiekhorst Jørgensen

Jarle Bjørnstad

Grete Manger

Per Mikkelsen

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

**Registreringsblankett  
ved ekstraordinær generalforsamling i  
Sandgotna Borettslag**

**Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

**Eierens navn:**

**Eierens adresse:**

**Leilighetsnummer:**

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

**FULLMAKT**

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Sandgotna Borettslag

.....  
**Eiers signatur**

.....  
**(Dato)**



# Protokoll til årsmøte 2024 for Sandgotna Borettslag

Organisasjonsnummer: 950773758

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. april kl. 09:00 til 2. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 64.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Alexander Lilleskare (OBOS) er møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Alexander Lilleskare er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

#### Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Alexander Lilleskare (OBOS) foreslått. Som protokollvitne ble Richard Ebsworth og Einar Klokkernes foreslått.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 57  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 7  
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 56  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 8  
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

#### 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets resultatunderskudd.

**Styrets innstilling**

Årsrapport og regnskap godkjennes.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 55  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 9  
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

#### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 282 600.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 282 600.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49  
Antall stemmer mot vedtaket: 7  
Antall blanke stemmer: 8  
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

#### 7. Forslag til endring av husordensregler om dyrehold

Forslag om endring av tekst i husordensreglene mht dyrehold slik at det er harmonisert med borettslagets vedtekter, lovtekst og gjeldende rettspraksis. Se vedlagte forslag for mer detaljer.

### Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget til vedtak

#### Forslag til vedtak:

Gen.fors vedtar å endre tekst i husordensreglene om dyrehold ved å bl.a. fjerne "forbud" og søknad til Styret, slik at det samsvarer med vedtektene samt lovtekst og gjeldende rettspraksis.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 15

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år.

Det skal velges styremedlem for 2 år.

Det skal velges varamedlem for 1 år.

Det skal velges 3 medlemmer av valgkomiteen for 1 år

### Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling til nytt styre.

#### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Jarle Bjørnestad (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jarle Bjørnestad

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Grete Manger (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jarle Akse

Grete Manger

#### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Elin Wiekhorst Jørgensen (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jarle Akse

Elin Wiekhorst Jørgensen

#### Valgkomite (1 år)



Følgende ble valgt:

Øivind Espedal (47 stemmer)

Stein Johannesen (49 stemmer)

Inger Marie Landro (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Øivind Espedal

Stein Johannesen

Inger Marie Landro

## **9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### **Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Einar Klokkernes (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Einar Klokkernes

### **Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Håkon Jørgensen (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Håkon Jørgensen

Protokollen er digitalt signert av;

Møteleder og protokollfører: Alexander Lilleskare /s/

Protokollvitne 1: Richard Ebsworth /s/

Protokollvitne 2: Einar Klokkernes /s/



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 6130

Sandgotna Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Sandgotna Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 2. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6130>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Annen informasjon

Dere som ikke har mulighet til å stemme digitalt kan legge stemmeseddelen i følgende postkasser; Einar Klokkernes 71B, Elin Wiekhorst Jørgensen 71C eller Borettslaget 73C. Frist for innlevering er torsdag 02.05. innen kl. 09.00

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring av husordensregler om dyrehold
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,





Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at Alexander Lilleskare (OBOS) er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Alexander Lilleskare er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Alexander Lilleskare (OBOS) foreslått. Som protokollvitne ble Richard Ebsworth og Einar Klokkernes foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets resultatunderskudd.

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 6130 Revisjonsberetning 2023.pdf

2. 6130 - Årsrapport.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 282 600.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 282 600.

---



Sak 7

## Forslag til endring av husordensregler om dyrehold

Forslag fremmet av:

Jarle Akse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om endring av tekst i husordensreglene mht dyrehold slik at det er harmonisert med borettslagets vedtekter, lovtekst og gjeldende rettspraksis. Se vedlagte forslag for mer detaljer.

### Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget til vedtak

### Forslag til vedtak

Gen.fors vedtar å endre tekst i husordensreglene om dyrehold ved å bl.a. fjerne "forbud" og søknad til Styret, slik at det samsvarer med vedtektene samt lovtekst og gjeldende rettspraksis.

### Vedlegg

3. Generalforsamling forslag- dyrehold 240207.pdf

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år.

Det skal velges styremedlem for 2 år.

Det skal velges varamedlem for 1 år.

Det skal velges 3 medlemmer av valgkomiteen for 1 år

### Innstilling

Styret støtter valgkomiteens innstilling til nytt styre.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jarle Bjørnestad  
1 års erfaring

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grete Manger
- Jarle Akse

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elin Wiekhorst Jørgensen
- Jarle Akse

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Inger Marie Landro
- Øivind Espedal
- Stein Johannesen

**Vedlegg**

1. VALGKOMITEENS INNSTILING.pdf

---

Sak 9

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Einar Klokkernes

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Håkon Jørgensen
-

## Til generalforsamlingen i Sandgotna Borettslag

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandgotna Borettslag som viser et underskudd på kr 5 282 536. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

##### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet 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 regnskapskikk i Norge.

##### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de 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 har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

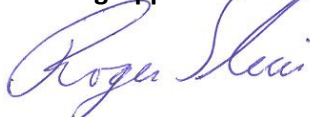
### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 2. april 2024

**Revisorgruppen Hordaland AS**



Roger Sleire

Statsautorisert revisor

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Jarle Bjørnstad	Vadmyrveien 71 B
Styremedlem	Grete Manger	Vadmyrveien 71 B
Styremedlem	Per Mikkelsen	Vadmyrveien 73 B
Styremedlem	Ole-Kristian Ystebø	Vadmyrveien 73 A

Varamedlem	Aud-Karin Hammer	Vadmyrveien 71 C
Varamedlem	Elin Wiekhorst Jørgensen	Vadmyrveien 71 C

## Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Einar Klokkernes		Vadmyrveien 71 B

Varadelegert		
Håkon Jørgensen		Vadmyrveien 71 C

## Valgkomiteen

Elin Wiekhorst Jørgensen	Vadmyrveien 71 C
Stein Johannesen	Vadmyrveien 71 C
Einar Klokkernes	Vadmyrveien 71 B

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

## Generelle opplysninger om Sandgotna Borettslag

Borettslaget består av 99 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Sandgotna Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950773758, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

124      37

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

## Styrets arbeid 2023 - 2024

### Møteaktivitet:

Det har vært avholdt 12 styremøter. Valgkomiteen har avholdt 2 møter.

Videre har det vært møte med Vestbo Drift om ny avtale på gartnerarbeid.

Møter med Servicealliansen om ny avtale på renhold og brøyting/salting.

Møte med UNIK rørfornyng, ang hva gjør vi videre med rørene våre.

Vi hadde avslutningsmøte med de involverte i ferdigstilling av garasjen, som var ferdig i mai 2023.

Møte med Henrik Eie fra OBOS, som har med energikartleggingen av blokkene å gjøre.

Møte med Servicealliansen som skal utføre våtromskontroll i august 2024.

### Saker som styret har behandlet:

Styret har i perioden behandlet 4 godkjenninger av ny andelseiere. Det har vært omsatt 3 stk. 2-roms leilighet og 1 stk. 4-roms leilighet.

Laveste pris kr. 2.120 mill og høyeste pris kr. 3.350 mill.

Der er 2 leiligheter på utleie.

På våren blir regnskapet og årsmelding sendt inn, og på høsten arbeides det med budsjettet for neste år. Fakturakontroll og drift av borettslaget gjøres kontinuerlig.

I tillegg blir det diskutert og planlagt hva som må gjøres av vedlikeholdsarbeid av større og mindre omfang.

Det har vært sendt ut 23 informasjonsskriv i perioden.

### Sosiale miljøtiltak/aktiviteter:

Ingen.

### Vedlikehold:

Borettslaget har avtale med Vestbo Drift på gartnerarbeid (klipping av plener og hekken langs veien og annet vedlikehold av bed/trær).

De har fjernet 15 gamle trær i borettslaget, og det vil komme 10 nye.

Wikholm tilrettela for parkering i front av blokkene, grunnet parkering for biler.

BKK har hatt 20 års befaring i alle leiligheter, og alt er nå godkjent.

Anticimex har ansvaret for skadedyrkontroll.

Assa Abloy har service på garasjeporten hvert halvår.

Caverion har årlig service på ventilasjonsanlegget.

Det har vært innleid containere til beboerne 2 ganger.

Servicealliansen har ansvaret for vask av fellesganger og vintervedlikeholdet.

Aneo Mobility AS har overtatt driften av elbil lading i garasjen.

Bergen Låsservice har installert en ny dørautomatikk i døren inn til gang i sokkel etg høyre side.



Teknisk Industrivern har byttet alle brannslukkingsapparatene i borettslaget, samt utlevert røykvarslere til alle beboere.

Rørlegger Daniel Berland har og tatt 11 rørprøver med seg til Sintef, for sjekk av slitasjer. Når vi fikk de tilbake, var det 5 av 11 som hadde levetid på 0-15 år.

Vi jobber med dette og ser på muligheter om hva som bør gjøres.

Dette er tidkrevende arbeid, men det er ikke noe kritisk.

Rørlegger Daniel Berland har installert 3 nye varmtvannsberedere i 71 blokken.

Elektro Miljø As har skiftet ut all belysning i borettslaget til led lys og bevegelsesensorer.

De har og montert 2 nye lysmaster, en ned til garasjeporten og en opp trappene til busstoppet.

Kjell Hansen Elektro hadde arbeidet med å finne feilen på utelyset i borettslaget, etter pålegg fra BKK.

Fremtidige planer/vedlikehold de neste 1-5 år:

Nye inngangspartier.

Våtromskontroll.

Nye gjerder/glass på altaner.

Nye fliser på altaner.

Utskifting av vannrør/avløpsrør.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i BERGEN kommune**

Her er det budsjettet med kr 1 402 000.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sandgotna Borettslag.

### **Lån**

Sandgotna Borettslag har lån i Handelsbanken og Husbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Medlemskontingent**

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra jan 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SANDGOTNA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 773 758, KUNDENR. 6130**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>7 828 476</b>	<b>1 702 790</b>	<b>7 828 476</b>	<b>1 381 436</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-5 282 536	-159 438	-2 641 800	-1 590 300
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	17 436 332	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 161 244	-11 150 672	-1 246 000	-1 115 000
Innsk. øremerk. bankkto		-3 260	-536	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-6 447 040</b>	<b>6 125 686</b>	<b>-3 887 800</b>	<b>-2 705 300</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 381 436</b>	<b>7 828 476</b>	<b>3 940 676</b>	<b>-1 323 864</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 111 291	9 047 285		
Kortsiktig gjeld		-729 857	-1 218 809		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 381 434</b>	<b>7 828 476</b>		

**SANDGOTNA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 773 758, KUNDENR. 6130**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 562 992	6 084 718	6 676 000	7 177 000
Ladeinntekter EL-bil		5 093	0	0	0
Andre inntekter	3	17 328	94 810	64 000	34 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 585 413</b>	<b>6 179 528</b>	<b>6 740 000</b>	<b>7 211 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-119 543	-116 396	-150 000	-115 000
Styrehonorar	5	-294 900	-292 100	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-11 404	-10 924	-11 500	-12 500
Forretningsførerhonorar		-172 515	-165 880	-174 000	-182 000
Konsulenthonorar	7	-460 534	-424 028	-90 000	-210 000
Kontingenter		-19 800	-19 800	-19 800	-19 800
Drift og vedlikehold	8	-6 180 897	-1 512 060	-5 208 000	-3 195 000
Forsikringer		-426 969	-378 480	-416 000	-465 000
Kommunale avgifter	9	-1 377 520	-1 254 473	-1 319 000	-1 402 000
Energi/fyring		-427 741	-670 571	-600 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-638 670	-586 003	-615 000	-700 000
Andre driftskostnader	10	-735 505	-566 138	-478 500	-571 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 865 999</b>	<b>-5 996 853</b>	<b>-9 381 800</b>	<b>-7 672 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-4 280 585</b>	<b>182 674</b>	<b>-2 641 800</b>	<b>-461 300</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	112 628	90 299	0	0
Finanskostnader	12	-1 114 579	-432 412	0	-1 129 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 001 951</b>	<b>-342 113</b>	<b>0</b>	<b>-1 129 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-5 282 536</b>	<b>-159 438</b>	<b>-2 641 800</b>	<b>-1 590 300</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-5 282 536	-159 438		

**SANDGOTNA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950 773 758, KUNDENR. 6130**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	15 806 679	15 806 679
Tomt		1 489 500	1 489 500
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		153 889	107 745
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>17 450 069</b>	<b>17 403 924</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		160 156	161 239
Andre kortsiktige fordringer		0	28 474
Driftskonto OBOS-banken		1 878 967	-500 000
Driftskonto OBOS-banken II		4 926	11 723
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 200	6 449
Sparekonto OBOS-banken		61 042	8 839 400
Trukket kassekreditt (avsluttet)		0	500 000
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 111 291</b>	<b>9 047 285</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 561 360</b>	<b>26 451 209</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 99 * 100		9 900	9 900
Udekket tap	15	-7 261 036	-1 978 500
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 251 136</b>	<b>-1 968 600</b>



**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	22 909 448	24 070 692
Borettsinnskudd	17	2 627 100	2 627 100
Annen langsiktig gjeld	18	396 000	396 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	150 093	107 209
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>26 082 641</b>	<b>27 201 001</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		502 147	927 400
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	85 231
Skyldige offentlige avgifter	19	9 137	10 632
Påløpte renter		65 787	32 476
Påløpte avdrag		144 358	154 903
Annen kortsiktig gjeld	20	8 428	8 166
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>729 857</b>	<b>1 218 809</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 561 360</b>	<b>26 451 209</b>

Pantstillelse	21	35 023 100	39 718 100
Garantiansvar		0	0

Bergen, 26.03.2024

Styret i Sandgotna Borettslag

Jarle Bjørnstad /s/

Grete Manger /s/ Per Mikkelsen /s/

Ole-kristian Ystebø /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 653 188
Kabel-TV	632 016
Trappevask	166 320
Leie	108 768
Garasje	2 700
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 562 992</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Utleie lokale	6 000
El-lad	10 400
Garasjebrikker	100
Portåpner	600
Postkasseskilt	228
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>17 328</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-55 800
Overtid	-4 100
Påløpte feriepenge	-8 428
Arbeidsgiveravgift	-51 216
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-119 543</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 294 900. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 180, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 404.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-378 578
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 983
Hilleren Prosjektering AS, Anticimex AS	-54 974
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-460 534</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 308 819
Drift/vedlikehold VVS	-140 648
Drift/vedlikehold elektro	-475 426
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-905 174
Drift/vedlikehold brannsikring	-113 361
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 606
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-197 322
Kostnader leiligheter, lokaler	-7 542
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 180 897</b>

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



**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-334 723
Vann- og avløpsavgift	-725 377
Renovasjonsavgift	-317 420
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 377 520</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 000
Container	-16 144
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-41 273
Diverse leiekostnader/leasing	-16 136
Verktøy og redskaper	-299
Telefon-/kontormaskiner	-892
Driftsmateriell	-3 240
Lyspærer og sikringer	-160
Renhold ved firmaer	-130 025
Snørydding	-431 078
Gressklipping	-51 453
Andre fremmede tjenester	-5 792
Kontor- og datarekvisita	-3 897
Trykksaker	-6 915
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 890
Andre kostnader tillitsvalgte	-180
Andre kontorkostnader	-102
Telefon, annet	-7 284
Porto	-6 440
Bank- og kortgebyr	-2 520
Velferdskostnader	-1 787
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-735 505</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 527
Renter av sparekonto i OBOS-banken	64 303
Kundeutbytte fra Gjensidige	42 798
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>112 628</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-778 483
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-207 214
OBOS-banken	-1 648
Renter på leverandørgjeld	-395
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 957
Andre rentekostnader	-120 882
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 114 579</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1974	15 447 132
Ombygging 1997	339 159
Tilgang i 2018	20 388
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>15 806 679</b>

Tomten ble kjøpt i 1974.

Gnr.124/bnr.37

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Oppvaskmaskin	
Tilgang 2013	30 438
Avskrevet tidligere	-30 437
Avskrevet i år	0
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>0</b>
--------------------------------	----------

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-17 436 332	
Nedbetalt tidligere	339 487	
Nedbetalt i år	576 223	
		-16 520 622

**HUSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2008	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 026 153	
Nedbetalt i år	585 021	
		-6 388 826

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-22 909 448</b>
------------------------------------	--	--------------------

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig		-2 627 100
-------------	--	------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-2 627 100</b>
----------------------------	--	-------------------

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-150 093
Innskudd garasjer		-396 000

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-546 093</b>
-----------------------------------	--	-----------------

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-6 200
Skyldig arbeidsgiveravgift		-2 937

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-9 137</b>
---	--	---------------

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-8 428
-------------	--	--------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-8 428</b>
-----------------------------------	--	---------------



**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 627 100
Pantelån	22 909 448
Påløpte avdrag	144 358
<b>TOTALT</b>	<b>25 680 906</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	15 806 679
Tomt	1 489 500
<b>TOTALT</b>	<b>17 296 179</b>

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82813058. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Loddefjord, 2.februsr 2024

## Forslag til endring i husordensreglene vedrørende dyrehold

Det å ha og eie et kjæledyr er viden kjent som en kilde til velvære og økt livskvalitet hos mennesker. Forskning viser at dyrehold kan gi mange [helsefordeler](#) hos både unge og eldre.

[Flere amerikanske studier](#) viser at dyrehold kan motvirke mange helseutfordringer samt styrke det psykososiale aspektet hos mennesker som ensomhet, angst og depresjon i tillegg til [lette plager](#) som hodepine, nervøsitet, trøtthet, søvnløshet og fordøyelsesproblemer. Utover dette spiller også inn de helsebringende rutiner ved turgåing, noe som gir eieren en god grunn til å mosjonere og opprettholde bevegeligheten som utover [bedre helse](#) også kan gi en ny sosial arena som kan motvirke utenforskap og marginalisering.

Dyrehold krever selvsagt også respekt for individets dyrevelferd, respekt for andre mennesker og selvsagt respekt for sine omgivelser med tanke på støy, lukt etc. Å holde dyret i bånd når man ferdes på borettslagets fellesareal er selvsagt, likeledes å plukke opp dyrets etterlatenskaper samt å ha generell god kontroll på dyret i møte med andre mennesker. Man skal også ha respekt for at noen mennesker har allergi og noen mennesker har en iboende frykt for dyr, i slike tilfeller settes det naturlige krav til dyreeier om å gjennomføre tiltak for å forhindre slike reaksjoner.

Sandgotna borettslag har i dag i husordensreglene (revidert 2008) og borettslagets vedtekter §4-1, 5.ledd, et generelt forbud mot dyrehold, men gir andelseier som ønsker å ha dyr anledning til å søke om dyrehold, alternativt søke samtykke (som beskrevet i vedtektene), samt signere en egenerklæring om dyreholdet. I tillegg må man hente inn tilsagn fra alle i oppgangen.

Utsnitt fra Sandgotna borettslags Husordensregler av 2008:

- Tidligere forbud mot dyrehold i borettslaget opprettholdes på generelt grunnlag. Dersom andelseier ønsker å holde dyr må en søke til Styret der en skriver under en erklæring for dyreholdet.  
Styret skal vurdere i det konkrete tilfellet om andelseier har gode grunner for dyreholdet og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. **G.F. vedtak 06.05.08.**

**Det skal søkes Styret, og godkjenning må foreligge, før andelseier går til anskaffelse av hund/katt.**

Det er en forutsetning for å ha hund/katt at oppgangen sier ja.

Kun ”**innekatter**” blir godkjent

Utsnitt fra Sandgotna Borettslags vedtekter §4-1, 5. ledd:



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

Vi mener at husordensreglene er utdatert, og etter vårt skjønn strider det mot Borettslagsloven som ikke gir anledning til å sette slike begrensninger, og således må husordensreglene samsvare og harmonisere med tekst i vedtektene som er mer presist formulert og oppdatert i henhold til lovtekst og gjeldende rettspraksis. Dette grunnet at det umulig kan være opp til Styret i borettslaget og dets medlemmer å vurdere hva som oppfattes som «god grunn» ei heller «ulempe», da en særdeles god grunn for en andelseier kan betraktes som en mindre god grunn for en annen andelseier, og ditto med ulempe.

Det er oss bekjent flere andelseiere i Sandgotna borettslag som har dyr i dag og mange flere som ønsker å holde dyr, men vegrer seg da borettslagets utdaterte husordensregler om dyrehold tydelig forfekter forbud. Borettslaget er selvsagt i sin fulle rett i sitt ønske om å begrense og holde kontroll med dyrehold i borettslaget, men slik rettspraksis (eks. [dom ved Agder Lagmannsrett](#)) tolker borettslagslovens § 5-11, 4. ledd, hvis andelseier har gode begrunnelser for sitt dyrehold, og vi kan ikke tenke oss noen bedre grunner enn de helsebringende momenter allerede nevnt, og ved dissens må man være i stand til å dokumentere vesentlig ulempe ved dyreholdet.

Det tolkes derved dithen ved gjeldende lovtekst og rettspraksis at man ikke behøver forhåndsgodkjenning fra verken Styret eller andre i samme oppgang med mindre det foreligger veldokumenterte ulemper, hvor da Styret har anledning til å iverksette tiltak for å regulere dyreholdet.

#### [Borettslagsloven § 5-11, 4. ledd:](#)

«Styret kan fastsetje vanlege ordensreglar for eigedommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehald, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyrehaldet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.»

Siden det allerede per i dag er flere dyr i borettslaget, kan man også videre vise til likhetsprinsippet i [Borettslagsloven § 7-13:](#)

«Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.»

Slik det tolkes ved gjeldende rettspraksis har ikke borettslagets øverste myndighet, Generalforsamlingen, ei heller Styret, under noen omstendighet anledning til å gi noen andelseiere tillatelse til å holde dyr mens andre andelseiere ikke hvis det foreligger veloverveide og gode grunner for å holde dyr, og ditto hvis det ikke foreligger dokumenterte ulemper ved dyreholdet.

Vårt forslag til avstemming ved simpelt flertall i Generalforsamling v/Sandgotna borettslag, er herved å ta bort tekst om forbud mot dyrehold i husordensreglene av 2008, likeledes fjerne krav om søknad til Styret, skriftlig erklæring og tilsagn fra alle i samme oppgang, men opprettholde tekst som samsvarer og harmonisert med Vedtektene §4-1, 5. ledd, og som er mer oppdatert og

passende i henhold til gjeldende lovgivning og rettspraksis som beskrevet ovenfor. Ergo trenger man kun å informere Styret om dyrehold med sin veloverveide begrunnelse, og hvis det da ikke foreligger dokumentert ulempe har Styret ingen annet valg enn å samtykke til dyreholdet.

Det henstilles og oppfordres til god, konstruktiv og normalisert dialog naboer imellom hvis det skulle oppstå uenigheter eller misforståelser rundt dette tema.

Vennlig hilsen

Marianne og Jarle Akse  
Leilighetnr. 80  
Vadmyrveien 73b

Kilder:

- <https://forskning.no/hus-og-hjem-dyreforsok-helse/dyreglede-gir-oss-bedre-helse/527415>
- <https://archive.nytimes.com/well.blogs.nytimes.com/2013/05/09/heart-association-weighs-in-on-pets/?partner=rss&r=1>
- <https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC1295517/>
- <https://www.vg.no/forbruker/helse/i/jRpRz/slankere-med-hund>
- <https://vibbo.no/documents/6130/download?id=460238&name=460238-6130%20Sandgotna%20Borettslag.pdf>
- <https://vibbo.no/documents/6130/download?id=495088&name=495088-6130%20Sandgotna%20Borettslag.pdf>
- <https://lovdata.no/dokument/LASIV/avgjorelse/la-2019-141293-2?q=likhetsprinsippet%20borettslag>
- [https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39/KAPITTEL\\_5-3#%C2%A75-11](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39/KAPITTEL_5-3#%C2%A75-11)
- [https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39/KAPITTEL\\_7-5#%C2%A77-13](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39/KAPITTEL_7-5#%C2%A77-13)

# SANDGOTNA BORETTSLAG

## VALGKOMITÈENS INNSTILLING

Styreleder:	Jarle Bjørnestad	2 år
Styremedlem	Grete Manger	2 år
Varamedlem:	Elin Wiekhorst Jørgensen	1 år

### VALGKOMITE:

Medlem:	Inger Marie Landro	1 år
Medlem:	Stein Johannesen	1 år
Medlem:	Øivind Espedal	1 år

### DELEGATER TIL GENERALFORSAMLING I OBOS:

**Valg av 1 delegat** velges for 1 år

Einar Klokkernes

**Valg av 1 varadelegat** velges for 1 år

Håkon Jørgensen

**Bergen, 28.02.2024**

**Einar Klokkernes**

**Elin Wiekhorst Jørgensen**

**Stein Johannesen**

# **SANDGOTNA BORETTSLAG**

## **VALGKOMITÈENS INNSTILLING HONORAR**

### **Honorar til styret:**

Honorar til styret settes til kr. 200.000,-.

Hvor styreleder skal ha halvparten.

Resten fordeles internt i styret.

Møtehonorar økes til kr. 800,- pr. møte.

**Bergen, 28.02.2024**

**Einar Klokkernes**

**Elin Wieckhorst Jørgensen**

**Stein Johannesen**



# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 2.05.24

Selskapsnummer: 6130 Selskapsnavn: Sandgotna Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

#### Sak 1 Valg av møteleder

Alexander Lilleskare er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

For

Mot

#### Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Alexander Lilleskare (OBOS) foreslått. Som protokollvitne ble Richard Ebsworth og Einar Klokkernes foreslått.

For

Mot

**Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 5 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

For

Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 282 600.

For

Mot

**Sak 7 Forslag til endring av husordensregler om dyrehold**

Gen.fors vedtar å endre tekst i husordensreglene om dyrehold ved å bl.a. fjerne "forbud" og søknad til Styret, slik at det samsvarer med vedtektene samt lovtekst og gjeldende rettspraksis.

For

Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Jarle Bjørnestad

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Grete Manger

Jarle Akse

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Elin Wiekhorst Jørgensen

Jarle Akse

**Valgkomite** (kun 3 skal velges)

Inger Marie Landro

Øivind Espedal

Stein Johannesen

**Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Einar Klokkernes

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Håkon Jørgensen



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600005745/xbiihxyax>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO





# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# KORT OM OSS



## Lars Draugsvoll Mæland

EIENDOMSMEGLER

93 68 41 01

ldm@eie.no

EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen



# Premium rådgivning

## EIE Bergen Vest og Fyllingsdalen

EIE Bergen vest og Fyllingsdalen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering, til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Vi er et erfaren, dyktig og lokalkjent meglerkontor som selger boliger over hele Bergen med fokus på Bergen vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra. Om du ønsker å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. I EIE Bergen vest og Fyllingsdalen jobber alle mot samme mål; Norges beste presentasjon og salg av nettopp din bolig. Med egen fotograf, interiørarkitekt og stylinger sørger for en god og sikker totalleveranse. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden. De er blant de største på Facebook og Instagram i Bergen og når ut til flere tusen følgere på sine boligposter hver dag.

Vi har høyt fokus på lokalkunnskap og har derfor samlet de beste meglerne i Bergen Vest, Fyllingsdalen, Askøy og Sotra på ett sted. EIE Bergen vest og Fyllingsdalen er svært opptatt av kvalitet, samt yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsめglere som er eksperter i området, de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd. 🏡

Du er hjertelig velkommen innom for en hyggelig boligprat, vi gleder oss til å hilse på deg!



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)