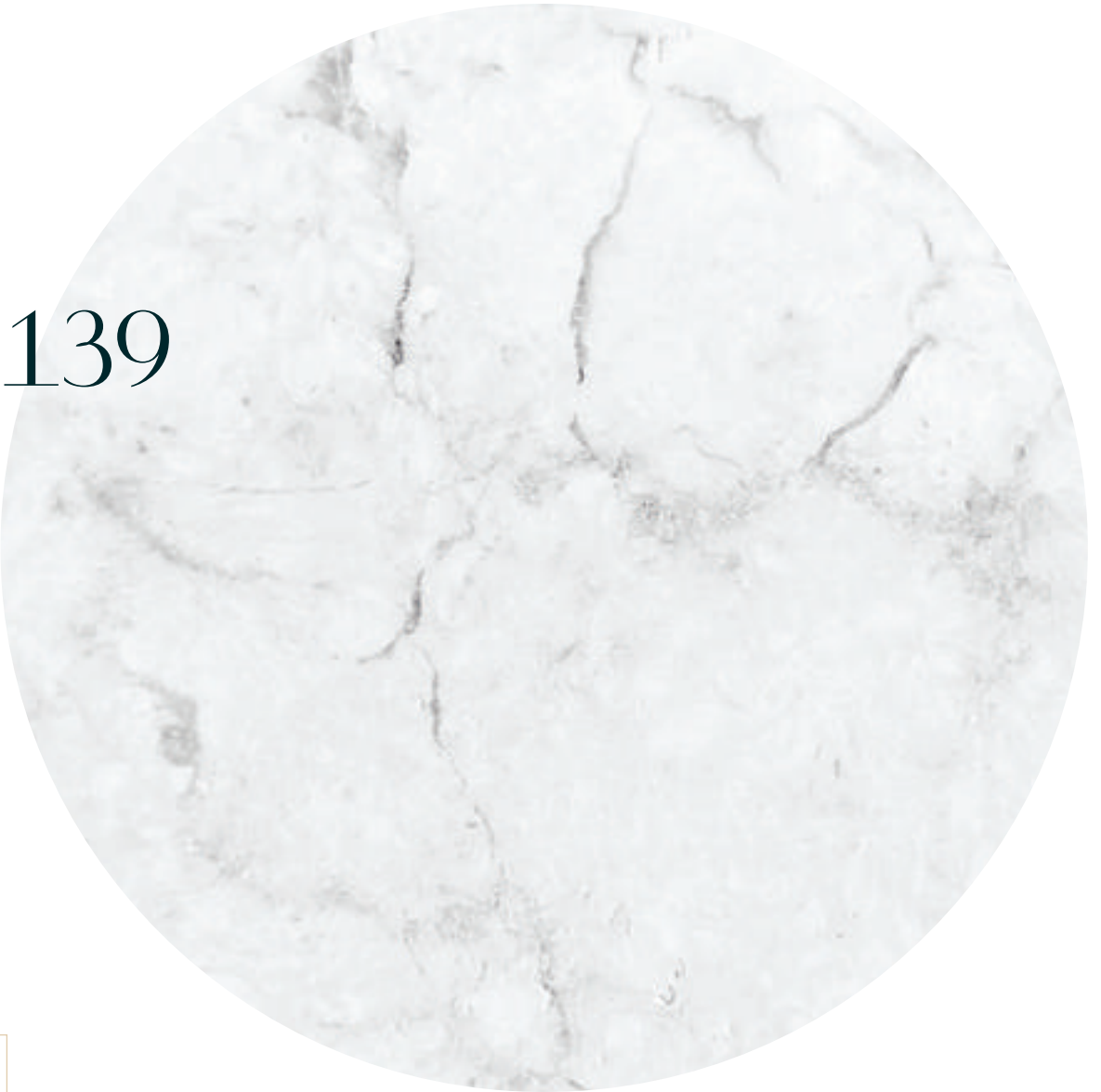


Rådalslien 139



Velkommen til

Rådalslien 139



Salgsoppgaven produsert 24. februar 2025

Like ved Lagunen

Funkisinspirert familiebolig med 2 garasjeplasser & elbil-lader. Eksklusive kvaliteter. 34m² terrasseareal & hage. Heis

Prisantydning	6 990 000,-
Omkostninger	176 100,-
Totalpris	7 166 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 594,-
BRA-i	120 kvm
Totalt BRA	125 kvm
Soverom	4
Etasje	2

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2012

Megler	Kaisa Kvamme
Telefon	476 70 630
E-post	k.kvamme@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En unik, særskilt sjelden anledning kun 3 min gange fra Lagunen. En bolig passende alle livsfaser, men også en urban barnefamilie på jakt etter noe helt innflytningsklart med delikate kvaliteter.

Lave bo- og strømkostnader:

- Inkludert i felleskostnader er bla: a-konto varmtvann/oppvarming, a-konto el-lader, tv/internett. Oppvarmet via radiator og vannbåren gulvvarme

- RETT utenfor egen inngangsdør har du trappeadgang til 2 garasjeplasser - en med elbil-lader
- Beliggende på et høydedrag uten innsyn, med stor hage med nydelige solforhold. Store deler av uteplass er overbygd for helårsbruk
- Påkostet belysning innvendig og utvendig
- Påkostet solskjerming
- Rolig, bilfritt og barnevennlig gatetun

Innhold:

- 1. etg: Entré, stue, kjøkken, toalettrom, kott
- 2.etg: 4 soverom, bad, vaskerom

Arealer og innhold

BRA-i:	120 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	125 kvm
TBA:	34 kvm

Beskrivelse

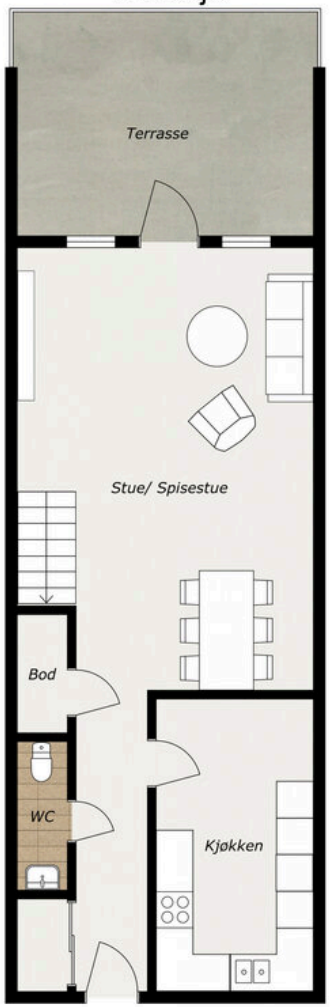
1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, gang/stue, kjøkken, toalettrom og kott under trapp
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 23 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Gang m/trapp, 4 soverom, bad og vaskerom
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

IMOTIV.NO

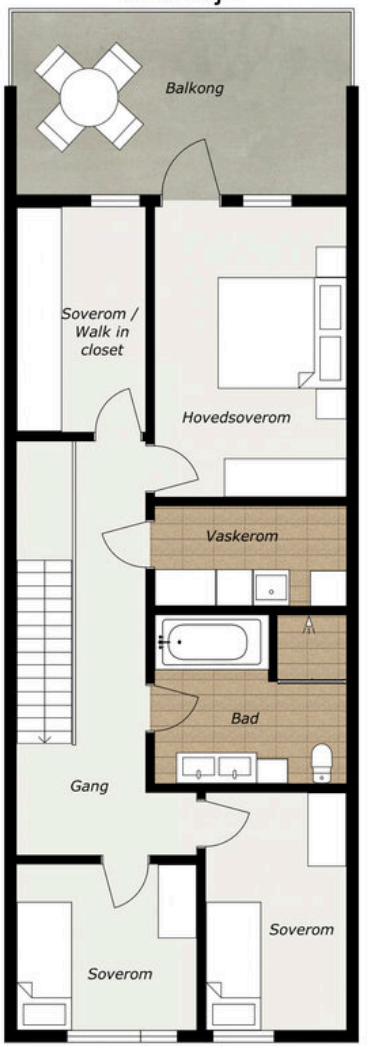
Rådalslien 139
1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

IMOTIV.NO

Rådalslien 139
2. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.























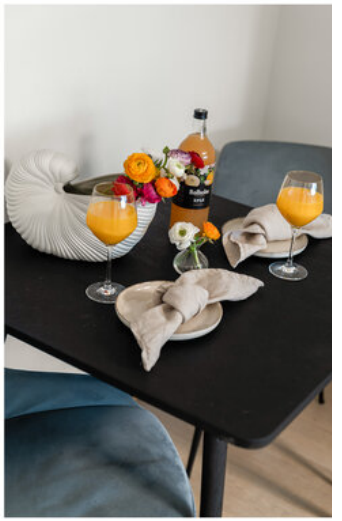







SPAGHETTI
ALLE VONGOLE
NAPLES · ITALY · 1835
2021
GIN & TONIC


SPAGHETTI
ALLE VONGOLE
GIN & TONIC


































DIOR


SHOE BIZ
COPENHAGEN
STEVE MADEN

















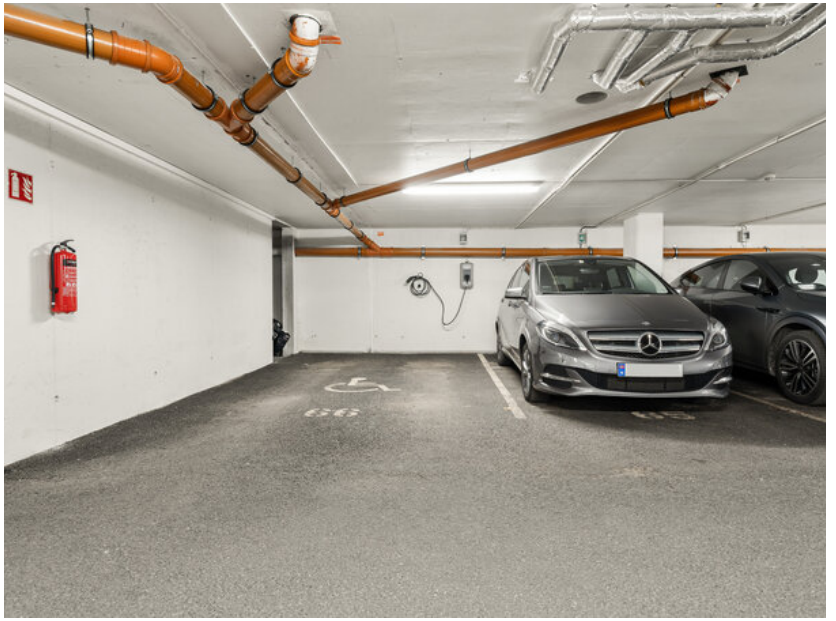




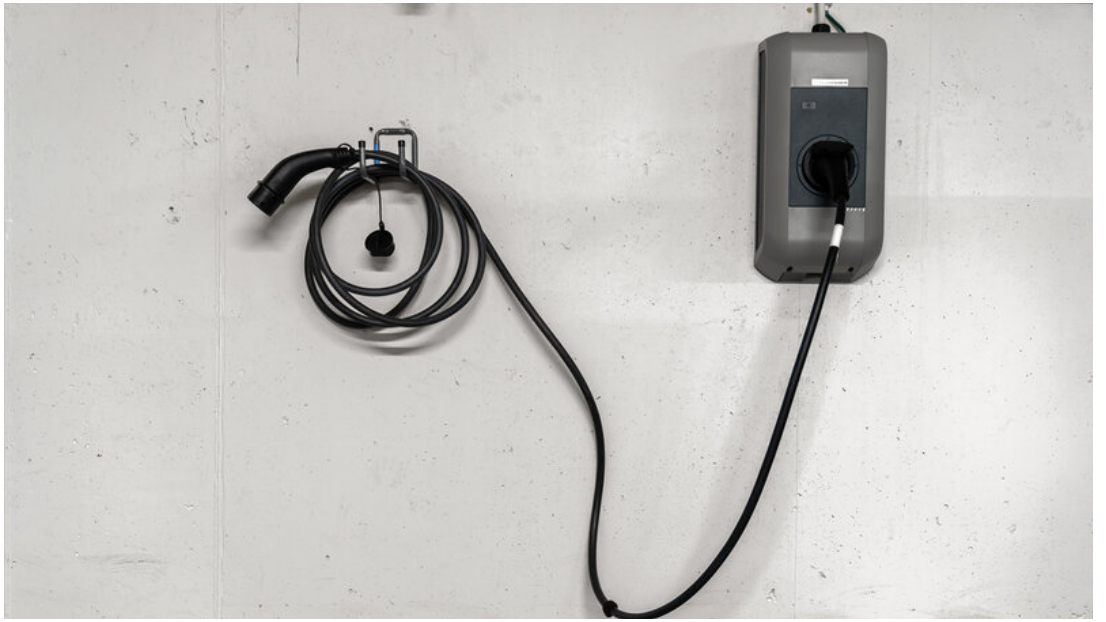

143
141

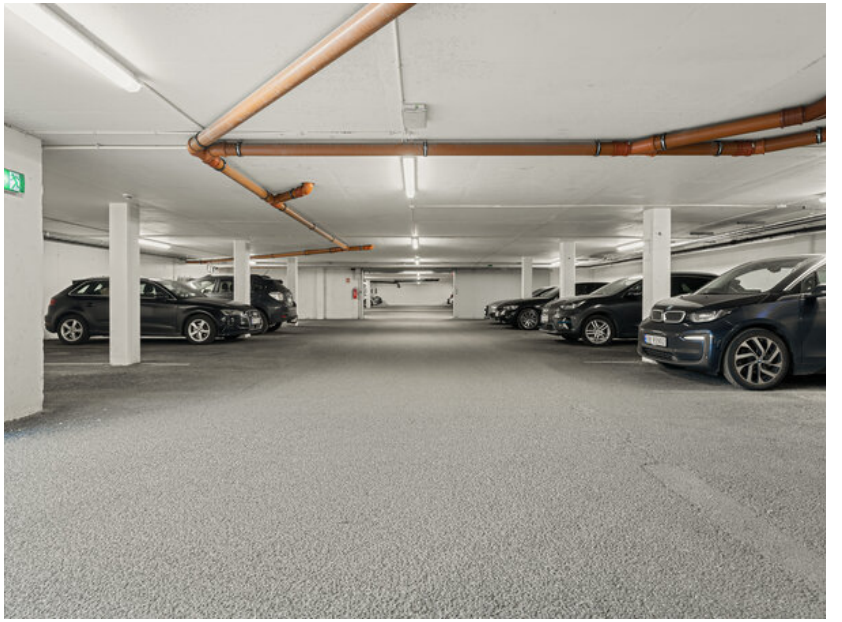







KH 65387












XXL
LAGUNEN STORSENTER



Informasjon

Rådalslien 139

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0047/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Rådalslien 139, 5239 RÅDAL
Gnr 119, bnr 867, snr 69 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Selgere
Arne Sætre Orten
Justina Pinda Gjerde

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
174 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
188 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---

7 166 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 178 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 120 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 125 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Entré, gang/stue, kjøkken, toalettrom og kott under trapp
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 23 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Gang m/trapp, 4 soverom, bad og vaskerom
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Parkering

Like utenfor egen inngangsdør har du trappeadkomst til garasjeanlegget. Videre har du trappefri adkomst via heis til garasjeanlegget gjennom leilighetskomplekset noen få meter fra egen inngangsdør.

To medfølgende garasjeplasser i felles garasjeanlegg:
- Plass nr. 24
- Plass nr. 66 med medfølgende elbil-lader

Det gjøres oppmerksom på at den ene parkeringsplassen (nr. 66) er en HC-plass. Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Iht. sameiets vedtekter må den som får tildelt HC-plass selv bekoste flytting av ladeplass og/eller installering av ladepunkt både for seg selv og for den man overtar parkeringsplassen fra.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Malt kontrastvegger i begge etasjer i tidsriktig farge.

2024:
- Gården Rørleggerservice AS (Bademiljø) leverte og monterte rundt speil med lys fra VikingBad. Det elektriske ble gjennomført av BI Elektro.

2023:
- Berle leverte og monterte solskjerming i rullegardin til vinduene i stuen. Disse skal ta skinnet fra solen, samtidig som utsikten viser igjennom. En fin løsning da det ikke er risiko for innsyn i denne retningen.
- Malt kontrastvegg på gjesterom/barnerom.
- Nye garderobeskap fra IKEA på hovedsoverommet og gjestesoverom/barnerom.

2019:
- Bergen Kjøkkensenter AS monterte ny oppvaskmaskin fra Siemens.

2018:
- Ny innredning på vaskerom fra IKEA.

2017:
- HTH Kjøkkensenter Bergen monterte nytt høyskap på kjøkken, og leverte

kjøleskap og frys, begge i full høyde fra Siemens. Det ble samtidig skiftet sokkellist på hele kjøkkenet.
- HD solskjerming AS (Kjells markiser) leverte og monterte spesialtilpassede plisségardiner på kjøkken og samtlige soverom.
- Montert ny dør med glassfelt (Swedoor) inn til badet, plassbygget hyller i eik på toalett nede, plassbygget skuffer i bod under trapp, og montert spiler (Møre royal) i overbygget del av terrasse.
- Kebony terrasseplatting med betongfundamenter, stolpesko og bjelkelag i impregnert trevirke.
- Nye LED-spotter i himling på bad, vegglamper i stue, spotter i spilehimling på terrasse, samt spotter (up-lights ytterst på terrassebrod).
- Ny membran på deler av badet.
- Nye fliser på ene veggen på badet (garantisak).

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Johnsen Taksering AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:
- Husets tak er flatt og oppført som betongdekke. Taket er ikke befart, men på luftfoto ser det ut for at taket er tekket med asfaltbasert takbelegg, Sarnafilbelegg e.l. Nedløp fra altan er i plast.
- Skillevegger mot nabohus er utført i betong. Front og bakvegg er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med metallplater (antatt aluminium).
- Huset har malte trevinduer med 2 og 3-lags energiglass. Innvendig solavskjerming på stuevinduer. Disse ble montert i 2023. Hovedytterdør er en kompakt tredør i hvitmalt utførelse. Døren har elektronisk kodelås. To balkongdører i tre med to-lags energiglass.
- Gulv i 1. etasje ligger over sameiets underjordiske parkeringsanlegg og er utført som betongdekke. Etasjeskiller mot 2. etasje er også utført som betongdekke.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Overflater og innredning på kjøkken
- Elektrisk anlegg
- Overflater innvendig
- Overflater vegger og himling på vaskerom
- Overflater gulv på vaskerom
- Overflater og konstruksjon på toalettrom

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Taktekking
- Takkonstruksjon/loft
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på bad
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på vaskerom
- Varmesentral

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe i stue over sofagruppe
- Vaskemaskin på vaskerom

- Taklampe på hovedsoverom
- "Løst" hyllestativ i boden

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Vannbåren gulvvarme i alle rom i 1. etasje
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Radiator i gang i 2. etasje

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 057,7 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 594,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto varmtvann/oppvarming, a-konto ladepunkt, felles byggforsikring, forretningsførsel, revisjon, strøm i fellesareal, renhold, grunnpakke tv/internett, vedlikehold og styrehonorar.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Sameieavgift kr 2 350,-
- Kabel-tv kr 644,-
- A-konto varmtvann/oppvarming kr 1 300,-
- A-konto ladepunkt kr 300,-

Fjernvarme og elbil-lading avregnes hver januar påfølgende år, og eventuell etterfakturering kommer på faktura for felleskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styreleder opplyser om at det pt. ikke foreligger noen planer om å øke felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kr 12 657,-pr. 2025

Prognose for kommunale avgifter er kr 12 657,- for 2025. I dette inngår gebyr for vann, avløp og renovasjon.

Andre utgifter

Faste kostnader som påløper er standard innboforsikring og strømforbruk.
Selger har betalt kr 349,- pr. mnd. for alarm via Verisure.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 7 476,- pr. 01.01.2025
Prognose for eiendomsskatt er kr 7 476,- for 2025.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 294 808,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 179 233,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke tv/internett er inkludert i felleskostnadene.
Det er innlagt fiber i boligen.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Behind Living, orgnr. 898675432

Om sameiet

Sameiet består av 71 boligseksjoner.
Sameiet eier ideell andel 48/100 av gnr 119 bnr 871 (felles lekeplass med sameiet Cresendo og sameiet Høyt på strå).

Forretningsfører

Vestbo BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne er til enhver tid forpliktet til å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.
Det er ikke dugnadsplikt, men det avholdes to årlige dugnader hvor alle

oppfordres til å stille.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men må søkes om til styret.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP616077

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 885 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for sameiet.

Tomten er fellesareal, noe som innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Det finnes ingen tinglyst eller vedtektsfestet bruksrett til inngjerdet hageareal, men styret bekrefter at dette anses som eksklusiv bruksrett for beboer. Sameiet forbeholder seg likevel retten til å utbedre felles rør, ledninger o.l. samt tilkomst for vedlikehold av felles installasjoner på det inngjerdede området dersom dette er nødvendig.

Adkomst

På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.
Bygget er ut fra alder mest sannsynlig utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest. Krav om radonsperre i grunn kom i 2010.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en nydelig og ettertraktet beliggenhet i Fana. Området her er perfekt for familier med rolige, trygge omgivelser i gode naboskap. Fra boligen er det kort vei til skoler, barnehager og det meste du trenger i hverdagen. Sameiet fremstår som pent opparbeidet med flotte fellesarealer og lekeplass til glede for beboerne.

Servicetilbud:
Lagunen Storsenter kan tilby det meste man skulle trenge i hverdagen og er bare en kjapp kjøretur eller spasertur fra huset. Her finner du et rikt tilbud med over 160 virksomheter, hvorav 135 butikker, serveringssteder, kino og øvrige service- og tjenestetilbud. I november 2025 åpner også Lagunen II, hvor man finner enda flere butikk- og serveringstilbud. På Lagunen finner man også buss- og bybaneholdeplass. Bybanen tar deg raskt inn til sentrumskjernen eller mot Flesland, og bussene her har avganger til de fleste stedene rundt om i Bergen.

Skoler og barnehager:
1.0 km - Råtun barnehage (0-5 år)
1.1 km - Espira Rå barnehage (0-5 år)

1.5 km - Apeltun barnehage (1-5 år)
1.6 km - Apeltun skole (1-7 kl.)
1.7 km - Skeie skole (1-7 kl.)
0.5 km - Rådalslien skole (8-10 kl.)
1.3 km - Rå skole (8-10 kl.)
1.3 km - Nordahl Grieg videregående skole

Turmuligheter:
I nærområdet finner man også mange flott tur- og friluftsmuligheter. Hordnesskogen er flott for en joggetur eller spasertur, her har man flere runder med ulik lengde og lys om kvelden. Ellers er det veldig flott å ta seg en tur i Siljustølen eller ned i Melkeviken for en deilig dukkert på en varm dag. Ønsker man fjelltur har man Smøråsen og Stendafjellet innefor kort avstand.

Her får man en bolig beliggende i et veletablert område, med det meste man skulle trenge i hverdagen. Her har man også nærhet til aktiviteter som vil falle i smak hos både store og små.

En kort prat med selger:
Hva kommer dere til å savne med boligen og området?
- De solfylte sommerkveldene på terrassen, og de smilende, hjelpsomme naboene.

Fortell om deres favoritturer i nabolaget?
- Nabolaget har flotte turmuligheter for alle. Stendafjellet byr på nydelig utsikt og fine grusveier. For en enkel tur, er området rundt Apeltunvannet perfekt - flatt og asfaltert med mulighet for kafébesøk på Lagunen etterpå. Litt lengre unna ligger Smøråsfjellet med sin sjarm, mens Hordnesskogen er et flott alternativ for de som vil litt lenger hjemmefra. Disse varierte turmulighetene gir alt fra korte, enkle spaserturer til mer utfordrende vandringer i vakker natur.

Hva er nærmeste kollektivtilbud?
- Lagunen Terminal er lett tilgjengelig, bare 5-10 minutters gange via en praktisk snarvei like ved huset. Dette knutepunktet gir enkel tilgang til et omfattende kollektivtilbud: Bybanen, lokalbusser i Fana samt forbindelser til Os, Bergen sentrum og andre bydeler. Herfra kan man også nå lengre reisemål med buss - som Oslo, Stavanger og Ørsta. Alt dette gjør boligen ideelt plassert for både daglige reiser og lengre utflukter.

Hvordan er nabolaget?
- Rådalslien er et rolig, trygt og familievennlig nabolag. Området består av velholdte leilighetskompleks, eneboliger og rekkehus med frodige hager. Området har en ideell beliggenhet med kort avstand til både byens fasiliteter og flotte turområder. Gode skoler, trygge lekeplasser og et aktivt lokalmiljø gjør det attraktivt for hvem som helst. Med enkel tilgang til kollektivtransport, og nærheten til Lagunen kjøpesenter, kombinerer Rådalslien det beste av bynært liv og naturopplevelser. Dette gjør det til et populært bosted for mennesker i alle aldre, som gir et variert og fint nabolag.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.12.2012.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til

tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan Fana. Gnr 119 bnr 9 mfl., Rådal Nord, endring, datert 16.01.2008, regulert til bolig.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Naturmiljø - naturtyper - berøringsgrad 10,4%
- Støysone - veistøy, gul sone - berøringsgrad 100%

Kommunedelplaner under arbeid:
- Planid 71740000 - Kommuneplanens arealdel KPA 2027 - berøringsgrad 100%

Planer i nærheten av eiendommen:
- Gang- og sykkelvei ved Apeltunvannet, endring av regulert gang- og sykkelvei GSO3 i plan 60100000 for Lagunen - saksnr. 20220578.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- Gnr 121 bnr 118, Øvre Krohnåsen 23 - nytt bygg, boligformål - saksnr. 202312265

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet da garasjeanlegget er over 2 000m^2.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

19.03.2008 - Dokumentnr: 233292 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesanlegg.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Rettighetshaver: Bergen Tomteselskap AS
Org.nr: 928 655 547
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om veg

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 21.06.2012 - Dokumentnr: 498460 - Seksjonering
Snr: 69
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 119/6347

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Seksjonen eier en ideell andel 6/875 av gnr 119 bnr 871 (garasjeanlegget).

Styreleder opplyser om at sameiet har en pågående reklamasjonssak mot utbygger vedr. dilatasjonsfuger som flere steder ikke har vært tette i blokken i sameiet. De innebygde dilatasjonsfugene går opp gjennom hovedblokken og deler den i tre for å kunne ta mindre bevegelser i bygget (vær og vind) samt ytterligere setningsbevegelser. Det at fugene ikke har vært tette har blant annet ført til at matlukt har spredd seg. Dette gjelder kun i leilighetsblokkene, og ikke i rekkehusene. Sameiet har, parallelt med reklamasjonssaken mot utbygger, utbedret og tettet fugene og rørgjennomføringer i garasjeanlegget og mellom boder og leiligheter i 1. og 2. etasje. Øvrig tetting oppover i etasjene er under vurdering. Tetting av fuger er ikke en problemstilling for rekkehusene, men med uheldig utfall i reklamasjonssaken kan det påvirke fellesutgiftene på sikt. Sameiet har et byggelån/driftskreditt hos Vestbo FInans med en ramme på kr 500 000,- som er tiltenkt kostnader til konsulenter og juridisk assistanse i forbindelse med saken. Styreleder opplyser om at driftskreditten ikke er benyttet, men dersom den tas i bruk vil den tilbakebetales av sameiets midler, og ikke fordeles som fellesgjeld på seksjonene.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger opplyser om at det er sporadisk forekomst av skjeggkre i sameiet. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er

fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering. Selger opplyser videre om at det ble iverksatt tiltak med limfeller, og det er ikke observert skjeggkre i denne enheten siden 2023.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om

eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 900,-
Grunnpakke. Innhenting av kommunale opplysninger m.m kr. 14 900,-
Markedspakke bred, inkl. trykket salgsoppgave. Hjem + , Nordvik Ekstra S m.m kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 574,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 162 064,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. februar 2025

Megler

Kaisa Kvamme, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47670630

Meglerforetaket

Nordvik Bergen Vest
Kjøkkelvikbrekkene 20
5178 LODDEFJORD
Juridisk navn: Bergen Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 829235722

Vedlegg

Rådalslien 139

Tilstandsrapport

Rekkehus
Rådalslien 139, 5239 RÅDAL
BERGEN kommune
gnr. 119, bnr. 867, snr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 12.02.2025 Rapportdato: 20.02.2025 Oppdragsnr.: 16515-1611 Referansenummer: LC1239

Autorisert foretak: Johnsen Taksering AS Sertifisert Takstingeniør: Einar Johnsen Vår ref: Einar Johnsen

Johnsen Taksering AS

Norsk takst

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.

JOHNSEN TAKSERING AS

Johnsen Taksering AS så dagens lys i oktober 2000. Innehaver og daglig leder Einar Johnsen er utdannet Byggmester med ca. 25 år bak seg i byggebransjen. Johnsen Taksering AS har i alle år vært autorisert medlem i Norsk Takst (tidligere Norges Takseringsforbund). Vi er sertifisert for å utføre verditakster og tilstandsrapporter av boliger. I tillegg utfører vi tomtetakster, forhåndstakster og byggelånskontroll. I de årene vi har drevet med taksering har vi opparbeidet oss betydelig erfaring og solid kompetanse i takseringsfaget. Våre oppdragsgivere er private, utbyggere, eiendomsmeglere, banker og kommuner. Vi holder kontor på Sotra, men opererer i hele Bergens-området med omkringliggende kommuner.



Rapportansvarlig



Einar Johnsen
Uavhengig Takstingeniør
einar@johnsentakst.no
997 33 551

Norsk takst

Johnsen Taksering AS

Rådalslien 139, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 867
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen 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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 eksemplarfremstilling 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.

Rådalslien 139, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 867
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

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 strakstiltak 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.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Huset fremstår i det store og hele i god vedlikeholdsmessig stand. Besiktigelsen er foretatt i et møblert hus og alle overflater er ikke kontrollert.

Rekkehus - Byggeår: 2012

UTVENDIG Gå til side

TAK:
Husets tak er flatt og oppført som betongdekke.
Taket er ikke befart, men på luftfoto ser det ut for at taket er tekket med asfaltbasert takbelegg, Sarnafilbelegg e.l.
Innvendige nedløp er ikke mulig å inspisere. Nedløp fra altan er i plast.

YTTERVEGGER:
Skillevegger mot nabohus er utført i betong. Front og bakvegg er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med metallplater (antatt aluminium).

VINDUER OG YTTERDØRER:
Huset har malte trevinduer med 2 og 3-lags energiglass. Innvendig solavskjerming på stuevinduer. Disse ble montert i 2023.
Hovedytterdør er en kompakt tredør i hvitmalt utførelse. Døren har elektronisk kodelås. To balkongdører i tre med to-lags energiglass.

BALKONG OG PLATTING:
Mot vest er det på bakkenivå en treplatting på ca. 22,7 m².
Gulvbordene er av Kebony. Skjermvegg i glass mot nord og syd.

Mot vest er det med adkomst fra et soverom i 2. etasje en balkong på ca. 10,6 m². Balkongen har betongdekke. Glassrekkverk i aluminiumsramme. Rekkverkshøyden ble målt til 1,24 m.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER:
Innvendig er det gulv av én-stavs eikeparkett og fliser. Veggene har malte plater og malt betong/puss. Innvendige tak har malte plater og malte betongoverflater.

ETASJESKILLERE:
Gulv i 1. etasje ligger over sameiets underjordiske parkeringsanlegg og er utført som betongdekke. Etasjeskiller mot 2. etasje er også utført som betongdekke.

RADON:
Bygget er ut fra alder mest sannsynlig utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest. Krav om radonsperre i grunn kom i 2010.

INNVENDIG TRAPP.
Mellom etasjene er det en lakket eiketrapp med hvitmalte vanger og rekkverk. Stående rekkverksspiler i børstet stål. Rundt trappeåpning i 2. etasje er det glassrekkverk i treramme.

INNVENDIGE DØRER:
Innvendig har boligen hvitmalte glatte dører. Skyvedør til kjøkken.

VÅTROM Gå til side

BAD:
Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Det er imidlertid utstedt ferdigattest på huset. En ferdigattest er en bekreftelse på at tiltaket, ut fra innsendt dokumentasjon, er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende lover og retningslinjer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjsonen ble målt til 30 m.m. Det var ikke mulig å måle fall til sluk under badekar. Det er også flislagt gulv under badekar.
Badet har to plastsluker i hhv. dusjsonen og under badekar. Under flisene er det smøremembran, dokumentert i form av ferdigattest.
Sluk under badekar er ikke innvendig inspisert, men kun sett gjennom inspeksjonsluke i innmurt/flislagt badekar.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, innmurt og fliset badekar med håndusj, samt og dusj i flislagtnisje med glassdør.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen for både dusj og badekar vender mot flislagt vaskerom.

VASKEROM:
Vaskerom er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Det er imidlertid utstedt ferdigattest på huset. En ferdigattest er en bekreftelse på at tiltaket, ut fra innsendt dokumentasjon, er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende lover og retningslinjer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30 m.m.
Det er plastsluk med slukrist i stål. Under flisene er det smøremembran, dokumentert i form av ferdigattest.
Rommet har vaskeromsinnredning med hvite glatte fronter med laminert benkeplate. Ellers er det en stålvask, samt opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen bak vaskemaskin grenser mot flislagt bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har HTH-innredning med hvite høyglansete fronter. 5 dører med glass i overskap. Stålvask nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har flislagte vegger og gulv, samt malte plater i tak. Av sanitærutstyr er det vegghengt toalett og en rund servant.
Balansert ventilasjon med avtrekk i tak. Vannbåren gulvvarme.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rådalslien 139, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 867
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Beskrivelse av eiendommen

VANN OG AVLØPSRØR:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast.

VENTILASJON:
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

OPPVARMING:
Radiator som er plassert i gang i 2. etasje
Husene i boligkomplekset er tilknyttet sentralvarmeanlegg som varmer opp vannbåren gulvvarme, forbruksvann og vann til radiator. Det er vannbåren gulvvarme i alle rom i 1. etasje. Sentral som er plassert på vaskerom er inspisert.

ELEKTRISK ANLEGG:
Inntak via jordkabel. Sikringsskap inneholder automatsikringer med overspenningsvern. 4/40 A inntakssikringer. Jordfeilbryter for kurs 4-9 og 11-14. I tillegg 10 kurser. AMS strømmåler fra 2018.

BRANNTEKNISK:
Boligen er utstyrt med 2 stk. pulverapparat på 6 kg., samt en røykvarsler i hver etasje. Disse er seriekoblet og tilknyttet sentral (Verisure). Abonnement kan om ønskelig overdras nye eiere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

GRUNN OG FUNDAMENTER:
Det er byggegrunn av sprengsteinsmasser på fjellgrunn.
Huset har betonggrunnmur.

DRENERING:
Huset står på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det er andre drenerende tiltak i grunn.

TERRENGFORHOLD:
For det meste flatt terreng på eiendommen. Ellers grenser eiendommen i vest mot bratt skrånende terreng som skråner ned fra eiendommen.

UTVENDIGE VANN OG AVLØPSRØR:
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

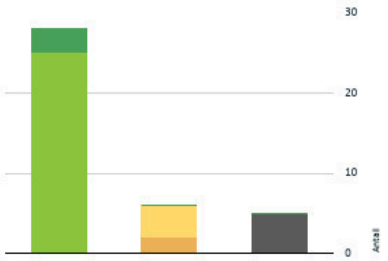
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger kun en ikke-målsatt planskisse som del av prospekt.

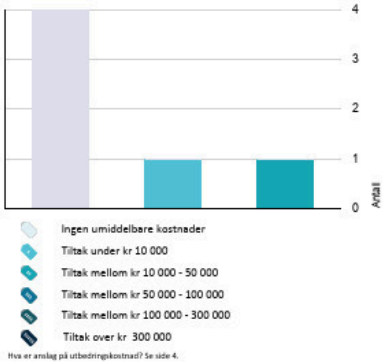
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

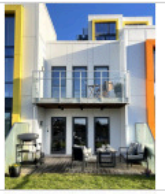
Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Rådalslien 139, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 867
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2012

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Rekkehus på to etasjer. Huset er bebodd av eiere m/familie som har bodd der siden august 2022.

Standard
Normalt god standard på huset overflater og utstyr.

Vedlikehold
Huset fremstår i god vedlikeholdsmessig stand.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er ikke befart, men på luftfoto ser det ut for at taket er tekket med asfaltbasert takbelegg. Sarnafilbelegg e.l.



Luftfoto

TG 1 Nedløp og beslag

Innvendige nedløp er ikke mulig å inspisere. Nedløp fra altan er i plast.

TG 1 Veggkonstruksjon

Skillevegger mot nabohus er utført i betong. Front og bakvegg er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med metallplater (antatt aluminium).

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Husets tak er flatt og oppført som betongdekke.

Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er utstedt ferdigattest på huset og det er derfor ikke nødvendig å innhente noe dokumentasjon.

TG 1 Vinduer

Huset har malte trevinduer med 2 og 3-lags energiglass. Innvendig solavskjerming på stuevinduer. Disse ble montert i 2023.

TG 1 Dører

Hovedytterdør er en kompakt tredør i hvitmalt utførelse. Døren har elektronisk kodelås. To balkongdører i tre med to-lags energiglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

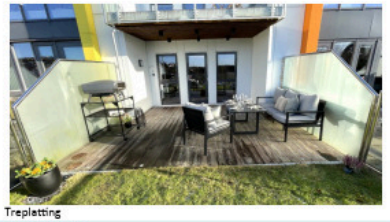
Mot vest er det på bakkenivå en treplatting på ca. 22,7 m². Gulvbordene er av Kebony. Skjermvegg i glass mot nord og syd.

Mot vest er det med adkomst fra et soverom i 2. etasje en balkong på ca. 10,6 m². Balkongen har betongdekke. Glassrekkverk i aluminiumsramme. Rekkverkshøyden ble målt til 1,24 m.



Balkong

Tilstandsrapport



Treplatting

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av én-stavs eikeparkett og fliser. Veggene har malte plater og malt betong/puss. Innvendige tak har malte plater og malte betongoverflater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bom i enkelte gulvfliser i entré.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bom i flis betyr at det har kommet et luftlag mellom flis og underlaget. Så lenge flisen(e) ikke er fysisk løse, er det ikke behov for noen umiddelbare tiltak, men forholdet må holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i 1. etasje ligger over sameiets underjordiske parkeringsanlegg og er utført som betongdekke. Etasjeskiller mot 2. etasje er utført som betongdekke.

TG 0 Radon

Bygget er ut fra alder mest sannsynlig utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest. Krav om radonsperre i grunn kom i 2010.

TG 1 Innvendige trapper

Mellom etasjene er det en lakket eiketrapp med hvitmalte vanger og rekkverk. Stående rekkverkspiler i børstet stål. Rundt trappeåpning i 2. etasje er det glassrekkverk i trerramme.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen hvitmalte glatte dører. Skyvedør til kjøkken.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Det er imidlertid utstedt ferdigattest på huset. En ferdigattest er en bekreftelse på at tiltaket, ut fra innsendt dokumentasjon, er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende lover og retningslinjer.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjsonen ble målt til 30 m.m. Det var ikke mulig å måle fall til sluk under badekar. Det er også flislagt gulv under badekar.

Rådalslien 139, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 867
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to plastsluker i hhv. dusjsonen og under badekar. Under flisene er det smøremembran, dokumentert i form av ferdigattest. Sluk under badekar er ikke innvendig inspisert, men kun sett gjennom inspeksjonsluke i innmurt/flislagt badekar.



Sluk i dusjsonen.



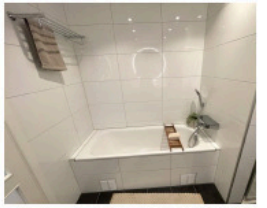
Sluk under badekar sett gjennom inspeksjonsluke.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, innmurt og fliset badekar med hånddusj, samt og dusj i flislagtnisje med glassdør.

Nytt speil m/belysning i 2024. Oppgraderinger 2018 ihht. tidligere salgsoppgave: Montert nytt armatur på dobbel servant, armatur i badekar, garnityr i dusj og badekar.



Badekar



Dusjnisje



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.

Tilstandsrapport



Avtrekksventil bestod papirtesten

2. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen for både dusj og badekar vender mot flislagt vaskerom.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er Teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremvist spesifikk dokumentasjon på utførelse av våtromsarbeider. Det er imidlertid utstedt ferdigattest på huset. En ferdigattest er en bekreftelse på at tiltaket, ut fra innsendt dokumentasjon, er utført i samsvar med tillatelse og gjeldende lover og retningslinjer.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble registrert bom i enkelte veggfliser

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bom i flis betyr at det har kommet et luftlag mellom flisen og underlaget. Så lenge ikke flisen er fysisk løs, er det ikke behov for noen umiddelbare tiltak. Forholdet bør dog holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 30 m.m.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det ble registrert bom i én gulvflis.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bom i flis betyr at det har kommet et luftlag mellom flisen og underlaget. Så lenge ikke flisen er fysisk løs, er det ikke behov for noen umiddelbare tiltak. Forholdet bør dog holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk med slukrist i stål. Under flisene er det smøremembran, dokumentert i form av ferdigattest.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har vaskeromsinnredning med hvite glatte fronter med laminert benkeplate. Ellers er det en stålvask, samt opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon med avtrekksventil i tak.

Rådalslien 139, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 867
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport



Avtrekksventil bestod papirtesten

2. ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsonen bak vaskemaskin grenser mot flislagt bad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har HTH-innredning med hvite høyglansete fronter. 5 dører med glass i overskap. Stålvask nedfelt i benkeplate av laminat. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Ihht. tidligere salgsoppgave er oppvaskmaskin fra 2019, samt kjøleskap og fryseskap fra 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Eier opplyser at det er integrert lekkasjestopper i oppvaskmaskin. Det er ikke montert komfyrvakt. Krav om komfyrvakt kom i 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Selv om det er integrert lekkasjestopper i oppvaskmaskin, bør det likevel monteres lekkasjedeteksjon som også omfatter oppvaskkum. Det bør også monteres komfyrvakt over kokesone.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator bestod papirtesten

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrommet har flislagte vegger og gulv, samt malte plater i tak. Av sanitærutstyr er det vegghengt toalett og en rund servant. Plassbygde hyller i eik. Balansert ventilasjon med avtrekk i tak. Vannbåren gulvvarme.

Ihht. tidligere salgsoppgave er de plassbygde hyllene med vask fra 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bom i flere veggfliser

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bom i flis betyr at det har kommet et luftlag mellom flis og underlaget. Så lenge flisen(e) ikke er fysisk løse, er det ikke noe behov for noen umiddelbare tiltak, men forholdet må holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avtrekksventil i tak bestod papirtesten

Tilstandsrapport

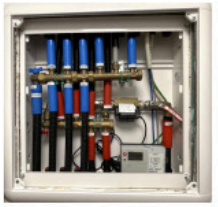


Vask og eikehyller

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Radiator som er plassert i gang i 2. etasje



TG IU Varmesentral

Husene i boligkomplekset her tilknyttet fjernvarmeanlegg som varmer opp vannbåren gulvvarme, forbruksvann og vann til radiator.

Jeg har ikke kompetanse på slike anlegg som derfor verken er undersøkt eller vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme i alle rom i 1. etasje. Sentral som er plassert på vaskerom er inspisert.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Inntak via jordkabel. Sikringsskap inneholder automatsikringer med overspenningsvern. 4/40 A inntakssikringer. Jordfeilbryter for kurs 4-9 og 11-14. I tillegg 10 kurser. AMS strømmåler fra 2018.

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

Rådalslien 139, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 867
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Hovedinstallasjon i 2012 ble utført av Bergen Elteknikk AS

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ut fra alder anbefales det en faglig kontroll av anlegget. Elektriske anlegg bør kontrolleres hvert 5. år.

Generell kommentar

Det er ved enkel visuell kontroll ikke funnet feil på det elektriske anlegget. Tg 2 er ansatt på bakgrunn av at det anbefales faglig kontroll av elektriske anlegg hvert 5. år. En slik kontroll kan koste mellom kr. 10 og 15 000. I noen tilfeller faller slike kontroller innunder sameiets vedlikeholdsansvar. Det er ikke undersøkt i dette tilfelle.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med 2 stk. pulverapparat på 6 kg., samt en røykvarsler i hver etasje. Disse er seriekoblet og tilknyttet sentral (Verisure). Abonnement kan om ønskelig overdras nye eiere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsmasser på fjellgrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Huset står på opprinnelig selvdrenerende sprengsteinsmasser. Det vites ikke om det er andre drenerende tiltak i grunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Huset har betonggrunnmur.

TG 0 Terrengforhold

For det meste flatt terreng på eiendommen. Ellers grenser eiendommen i vest mot bratt skrånende terreng som skråner ned fra eiendommen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Rådalslien 139, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 867
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

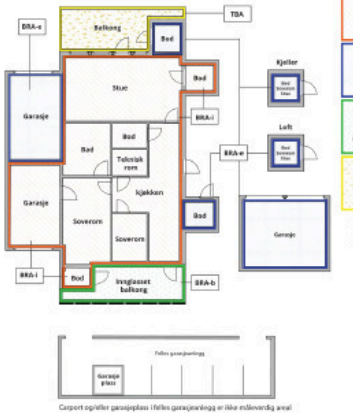
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	60			60	23
2. etasje	60			60	11
Kjeller		5		5	
SUM	**120**	**5**			**34**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Gang/stue, Kjøkken, Toalettrom, Kott under trapp		
2. etasje	Gang m/trapp, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Vaskerom		
Kjeller		Ekstern bod	

Rådalslien 139, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 867
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Kommentar

NETTOAREAL AV HVERT ROM

1. etasje
Entré: 5,7 m²
Gang/stue: 38,6 m² (inkl. nisjer for balkongdør og to vinduer).
Kjøkken: 12,1 m²
Toalettrom: 1,8 m²
Kott under trapp utgjør ca. 1 m²

2. etasje
Gang m/trapp: 12,8 m²
Soverom 1: 6,3 m²
Soverom 2: 7,1 m²
Soverom 3: 12,7 m² (inkl. nisje for balkongdør)
Soverom 4: 6,6 m² (inkl. nisje for vindu)
Bad: 7,4 m²
Vaskerom: 3,9 m²

Ekstern bod i kjeller: 5,3 m²

TAKHØYDER

Takhøyde i 1. etasje ligger mellom 2,40 og 2,41 m. Unntaket er stue hvor takhøyden er 2,62 m.

2. etasje
Gang m/trapp: 2,31 m.
Alle 4 soverom: 2,50 m.
Bad: +/- 2,25 m.
Vaskerom : +/- 2,27 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger kun en ikke-målsatt planskisse som del av prospekt.

Branncceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	120	5

Kommentar

Rekkehus — Arealene er fremkommet ved oppmåling på stedet med lasermåler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2025	Einar Johnsen	Takstingeniør
	Arne Sætre Orten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	119	867		69	4886 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Rådalslien 139

Hjemmelshaver
Arne Sætre Orten og Justina Pinda Gjerde

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Behind Living	119 / 6347	Vestbo	898675432

Rådalslien 139, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 867
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK
Norsk takst

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehuset ligger i boligområde høyt oppe i Rådalslien like øst for Lagunen Storsenter ved Rådal i Bergen kommune. Fra huset er det praktfull utsikt utover nærområdet rundt Lagunen Storsenter og over mot bl.a. Søråsog Nordås m.m. Fra terrasse og altan er det ytterligere utsikt nordover i retning Bergen med Fjellveien, Fløien og deler av Byfjellene. Eier opplyser at det er sommersol på balkong/terrasse fra ca. kl. 10.00 til sen kveld. Barnevennlig boområde uten gjennomgangstrafikk. Innenfor gangavstand finner vi ungdomsskole og barnehage. Ca. 1,6 km. til barneskole. Videre er det gangavstand til offentlig kommunikasjon i form av både buss og bybane, og sist men ikke minst til Lagunen Storsenter med alle sine butikker og servicetilbud. Gode turmuligheter i nærområdet. Til Flesland flyplass kjører man på 8-10 min. Med bil bruker man ca. 15 min. til Bergen sentrum.

Adkomstvei

Offentlig vei frem til sameiet. Interne veier i sameiet er private.

Tilknytning vann

Offentlig vann via private fellesledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private fellesledninger.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse

Om tomten

Utenom terrassen finner vi et plenareal mot vest. Fellestomten til sameiet er pent opparbeidet med gangveier, gressplen, blomsterbed, benker og beplantning som prydbusker og trær. Lekeplass til de minste.

Tinglyste/andre forhold

Til rekkehuset følger det med to parkeringsplasser i sameiets underjordiske garasjeanlegg. Det er ladeboks for elbil på den ene plassen, samt muligheter for å installere ladeboks på den andre. I kjeller er det også en medfølgende ekstern bod med et innvendig areal på ca. 5,3 m². Arealet av denne er medtatt i arealoppsettet. Eier opplyser videre at det i sameiet er felles treningsrom, rom for lagring, bibliotek og sykkelbod.

Sameiet Behind Living består av 71 boligseksjoner. Sameiet har også ideell 48/100-del av gnr 119, bnr 871. (Felles lekeplass med sameiet Cresendo 48/100 og 4/100 sameiet Høyt på strå).

Det skal ihht. tidligere salgsoppgave fra 2022 være påvist skjeggkre i leiligheten og sameiet. Styret i sameiet iverksatte den gang tiltak med limfeller. Det er ikke opplyst noe om hvordan forholdet med skjeggkre er i dag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	14.02.2025	Hjemmel, tomteareal o.a. eiendomsforhold	Gjennomgått		Nei
Eier		Generelle eiendomsopplysninger	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	14.02.2025	Fra Se eiendom	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt		Fra siste salg i 2022.	Gjennomgått		Nei
Kursfortegnelse		Plassert i sikringsskap	Gjennomgått		Nei

Rådalslien 139, 5239 RÅDAL
Gnr 119 - Bnr 867
4601 BERGEN

Johnsen Taksering AS
Nedre Fiksnesvika 20
5378 KLOKKARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LC1239

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. feb. 2025

Oppdragsnummer
32-0047/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rådalslien 139, 5239 RÅDAL

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Arne Sætre Orten, Justina Pinda Gjerde

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. august 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP616077
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Basert på informasjon fra tidligere eier: Sprekk i fliser på kortvegg på bad. Utbedret av utbygger v/ Format Mur og Flis AS som garantiarbeid høsten 2017. Alle fliser på kortvegg og på gulv i dusjsone ble erstattet med nye fliser. Det ble gjort kundetilvalg for å få oppgradert flistype. Lindtner VVS AS: Montert nytt armatur på dobbelservant på bad, dusjarmatur, armatur i badekar samt garnityr i dusj og badekar i 2018. Ø Hellesøy Rørleggerservice: Skiftet vannlås i dobbel servant på bad samt skiftet silikonfuge i dushjørne og i overgang gulv/vegg i dusjsone i 2022. Egeninnsats: Skiftet silikonfuge langs gulv på toalett nede (2022). Etterfylt fugemasse mellom fliser i dusjsone på bad (2022). I vår eietid: Høsten 2024: Gården Rørleggerservice fjernet gammelt og monterte nytt speil over vasken på hovedbadet. Det elektriske ifm- å koble speilet til strøm for å få det belyst ble gjort av BI Elektro.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Format Mur og Flis AS la ny membran på deler av badet før montering av nye fliser ifmn. garantiarbeid høsten 2017

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Har tegninger av boligen, men usikker på om dette fyller kravene i dette spørsmålet

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firesafe har tettet åpne dilatasjonsfuger og rør- og kabelgjennomføringer i garasje og bodarealer.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rutledal Elektro AS skiftet eksisterende spotter i himling på bad til LED og supplert med flere spotter på bad. Montert vegglamper i stue, spotter i spilehimling på terrasse samt spotter (up-lights) ytterst på terrassebord. Alt arbeid utført høsten 2017. Opplyst av tidligere eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra forrige eier: Sameiet har lagt opp infrastruktur for ladeanlegg i garasjekjeller i 2018. Det er montert ladeboks med RFID-kort på 1 av 2 parkerpngsplasser. Det er tilrettelagt for montering av ladeboks på den andre parkeringsplassen ved behov. Sameiet opplyser at det er gjort av elektriker som de har avtale med, men jeg har ikke mottatt navnet på denne elektrikeren pt.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Info fra forrige eier: Feilsøking og utbedring av fjernvarmeannlegget og fellesanlegg for vannbåren varme i regi av sameiet. Styret i sameiet har opplyst at Eviny Thermo AS (BKK varme) har skiftet to varmevekslere, pumper og diverse ventiler i fellesanlegget i 2021/22. Bravida Norge AS skiftet en aktuator i fordelingsskap for vannbåren varme i rekkehuset i 2019.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Service på aggregat for balansert ventilasjon og rens av ventilasjonskanaler i juni 2020 utført av Bbvr AS. Ventilasjonsrens utført i Januar 2024 av Andersens Ventliasjonsrens AS

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Informasjon fra forrig eier: Sprekk i fliser på kortvegg på bad ref merknad under "arbeid på bad/våtrom". Utbedret av utbygger v/ Format Mur og Flis AS som garantiarbeid høsten 2017.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Forrige eier bygget terrasseplatting i Kebony-materiale i 2017. Bygget opp med betongfundamenter, stolpesko go bjelkelag i impregnert trevirke.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Sporadisk forekomst av skjeggkre i sameiet, herunder i rekkehust. Tiltak iverksatt (limfeller)

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet av Takstmann David Bryn AS ifm salg den 05.05.2022, samt tilstandsrapport som blir utarbeidet av Johnsen Taksering AS ifm. salg 12.02.2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

Eventuell kommentar: Usikker på om det jeg har kvalifiserer iht. spørsmålet. Har tilstandsrapport fra når vi kjøpte, samt tegninger av boligen og området.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: Deler av uteområdet foran rekkehusene er formelt en del av sameiets fellesareal. Tidligere eier opplyste i egenerklæring i 2016 at styret har godkjent inndelingen av uteområdet for rekkehusene, og på den bakgrunn delte seksjonseierne i rekkehusene inn området og opparbeidet det slik det fremstår idag. Eksklusivt uteareal foran rekkehuset strekker seg formelt ca 4 meter fra husvegg.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Mikrobølgeovnen på kjøkkenet har en ustabil funksjon. Når man forsøker å starte den, stopper den etter ca. 3 sekunder. Man må gjentatte ganger slå den på før den eventuelt fungerer. Feilen oppstår jevnlig og påvirker normal bruk. Lyskilden i/under kjøkkenskapet til venstre for platetoppen fungerer ikke. Pæren er byttet, uten at det hjalp.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

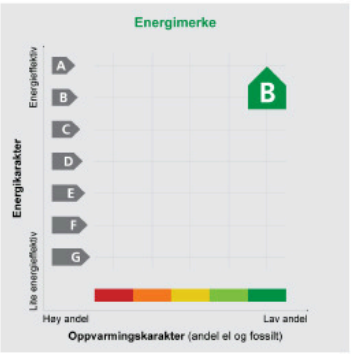
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 32-0047/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Rådalslien 139
Postnr	5239
Sted	RÅDAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	119
Bnr.	867
Seksjonsnr.	69
Festenr.	
Bygn. nr.	300071631
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1386913
Dato	25.04.2022



Innmeldt av	Lorentz Sveen Tvedt

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk: 10 831 kWh pr. år

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

4 510 kWh elektrisitet	6 320 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 3: **Luft kort og effektivt**
Tips 4: **Luft kort og effektivt**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	119
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rådalslien 139
Postnr/Sted: 5239 RADAL
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 25.04.2022 23:31:45
Energimerkenummer: A2022-1386913
Ansvarlig for energiattesten: Lorentz Sveen Tvedt
Energimerking er utført av: Lorentz Sveen Tvedt

Gnr: 119
Bnr: 867
Seksjonsnr: 69
Festenr:
Bygnnr: 300071631

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 3: Luft kort og effektivt

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

Tips 5: Redusér innetemperaturen

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

Tips 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 11: Vask med fulle maskiner

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

Tips 13: Slå el.apparater helt av

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

Tips 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Rådalslien 139

Nabolaget Apeltun/Krohnåsen - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Apeltun skole (1-7 kl.)	322 elever, 22 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Skeie skole (1-7 kl.)	370 elever, 21 klasser	24 min 🚶 1.7 km
Skjold skole (1-7 kl.)	322 elever, 21 klasser	24 min 🚶 1.8 km
Rådalslien skole (8-10 kl.)	420 elever, 29 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Rå skole (8-10 kl.)	402 elever, 28 klasser	18 min 🚶 1.3 km
Nordahl Grieg videregående sko...	280 elever	18 min 🚶 1.3 km
Stend vidaregåande skule	330 elever, 11 klasser	6 min 🚗 3.2 km

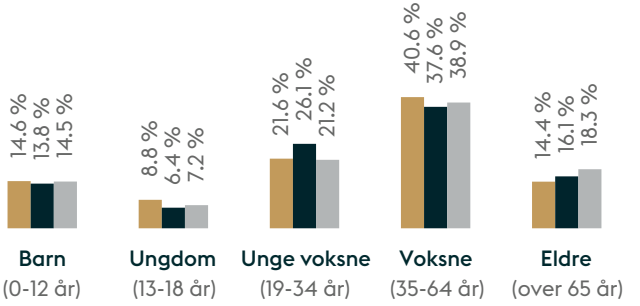
Offentlig transport

Rådal i Fanavegen	Totalt 7 ulike linjer	9 min 🚶 0.7 km
Lagunen terminal	Linje 1	13 min 🚶 1 km
Bergen	Linje F4, L4, R40	17 min 🚗 12.1 km
Bergen Flesland		10 min 🚗

Barnehager

Råtun barnehage (0-5 år)	100 barn	15 min 🚶 1 km
Espira Rå barnehage (0-5 år)	255 barn	16 min 🚶 1.1 km
Apeltun barnehage (1-5 år)	73 barn	22 min 🚶 1.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Apeltun/Krohnåsen	2 254	1 053
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rådalslihallen	7 min
Rå skole	16 min
SATS Lagunen	10 min
Yogaloftet Fana	19 min

«Fint miljø å bo i, for liten og stor»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon fra

Sameiet

VEDTEKTER

for

Behind Living Eierseksjonssameie
Org.nr.: 898 675 432

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet 2.4.2019.

NAVN

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Behind Living. Sameiet består av 71 boligseksjoner av eiendommen gnr **119**, bnr **867** samt id 12/25 del av gnr **119,** bnr 871 i Bergen kommune. Sameiet er opprettet ved seksjonsbegjæring tinglyst 21.6.2012.

Rettslig råderett
2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Bruken av bolig og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier har det fulle vedlikeholdsansvar for sin seksjon med tilhørende tilleggsarealer både innvendig og utvendig. Dette gjelder også anlegg for fjernvarme og installasjoner for vannbåren varme i boligen som ikke er fjernvarmeleverandøren sitt ansvar.

(2) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(3) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(4) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(5) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal vedlikeholde fellesarealer som veger, plasser, lekearealer, kloakkpumer mv.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å utbedre/vedlikeholde slike installasjoner også på sameiers tildelte hageareal.

(3) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene likt mellom seksjonene eller skjevdeles.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale a-kontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. A-kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekrav kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsl vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 26, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styre skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt , gjøres møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøtet
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet..

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal :
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styret regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn 1 sameier. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §12, annet ledd, annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (innhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstenningom pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

11. Andre forhold

11-1 Tildeling av handikaptilpasset garasjeplass/parkeringsplass (HC-plass)

Styret i sameiet har myndighet til å omfordele HC-plasser i laget som ikke benyttes av handikappet beboer dersom dette er nødvendig for å møte annen andelseier eller dennes husstands behov for slik plass. Den som får omfordelt/mister sin HC-plass skal istedenfor tildeles en normal garasje /parkeringsplass. Om behovet for HC-plass foreligger avgjøres ved tildelt kommunal parkeringstillatelse for forflytningshemmede og gyldig bevis for dette. Den som får tildelt HC-plass må selv bekoste flytting av ladeplass(er) og/eller installering av ladepunkt både for seg selv og for den som man overtar parkeringsplassen for.

vestbo

Innkalling til Årsmøte Sameiet Behind Living



Innkalling til ordinært årsmøte 2024 for Sameiet Behind Living

Sameierne i Sameiet Behind Living innkalles herved til ordinært årsmøte torsdag 25.04.2024 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Rådalslien Skole.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se dog vedtektene). Sameier kan representeres ved fullmakt.

10.04.2024
Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

Styrets innstilling: Årsberetningen legges frem for Årsmøtet

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

- Styremedlem Inger Simonsen kr 10.000
- Styremedlem Per Terje Rabben kr 10.000
- Styremedlem Pål Berge kr 10.000
- Styreleder Gunnar Grunnaleite kr 50.000

Forslag til vedtak: Godtgjørelse vedtas.

5. Valg

Av styrets medlemmer og varamedlemmer er følgende på valg:

- Styremedlem Inger Simonsen (tar ikke gjenvalg)
- Styremedlem Per Terje Rabben (tar ikke gjenvalg)
- Varamedlem Liv Hole
- Varamedlem Jarle Berge
- Styreleder Gunnar Grunnaleite (tar ikke gjenvalg)

Ikke på valg:

- Styremedlem Pål Berge (valgt for to år i 2023)

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Odd H. Inderhaug (Rådalslien 123) har sagt seg villig til å stille som kandidat som styreleder. Ingen andre har meldt seg.

Forslag til vedtak: Odd H. Inderhaug velges som styreleder for to år.

Styrets innstilling: Odd H. Inderhaug har tidigere vært varamedlem i styret i perioden 2020/2021. Han har erfareing som leder i andre sammenhenger.

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

- Gunnar Grunnaleite har sagt seg villig til å stille som varamedlem
- Den av Jan Sleire eller Morten Brun Sørlie som ikke blir valgt til styremedlem, velges som varamedlem

Forslag til vedtak:
- Gunnar Grunnaleite velges som varamedlem
- Den av Jarle Berge, Jan Sleire eller Morten Brun Sørlie som ikke ble valgt til styremedlem, velges som varamedlem

Styrets innstilling:
- Liv Hole velges som varamedlem
- Jan Sleire eller Morten Brun Sørlie velges som varamedlem

5.3 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Det skal velges to blandt disse tre kandidater som har sagt seg villig til å stille som styremedlem eller varamedlem:

- Jarle Berge (som styremedlem)
- Jan Sleire (som "styrekandidat")
- Morten Brun Sørlie (styremedlem eller vara)

Forslag til vedtak:
- Jarle Berge velges som styrerepresentant
- Den av Sleire eller Sørlie som får flest stemmer velges som nytt styremedlem. Kandidat med færrest stemmer blir innstilt som varamedlem.

Styrets innstilling: Styret ønsker primært at Jarle Berge blir innstilt som styremedlem etter ett år som varamedlem. Dette for å bevare en viss kontinuitet i styret.

5.5 Valg av valgkomité

Styret finner selv kandidater til styret

Forslag til vedtak: Styret finner selv kandidater til styret

5.6 Orienteringssaker

- Status "sprekker": Se vedlagte rapport fra advokat Rasmus A. Svor, 12.4.24
- Uønsket hendelse i sameiet 4.12.23, jf. vedlegg
- Avtale om rørleggertjenester: Styret har inngått avtale med IFrakt AS v/ Per Terje Rabben (beboer i sameiet) om enkelt/rutinemessig vedlikehold av varmeanlegget. Dette skjer etter godkjenning av Bravida v/ Arne Kvinge, som tar større arbeider på anlegget. Avtalen er foreløpig gjeldende ut året, men kan bli forlenget.
- IFrakt kan også tilby våre beboere å skifte aktuator (varmestyrer bad), filter og

enklere rørleggerarbeid til gunstige priser

6. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

Styrets forslag til saker til årsmøtet:

6.1. Endre vedtektene iht. anbefaling fra Vestbo og innpasse flyttegebyr i vedtektene. Se saksframlegg og forslag til oppdaterte vedtekter (to vedlegg). Endringene (rød skrift) er først og fremst en oppdatering og presisering av gjeldende lovverk.

6.2. Avvikle elbillader i gjesteparkering. Lader er lite brukt og har i lange perioder vært ute av drift. Det er forholdsvis dyrt å holde den operativ. Ladeboks bør kunne selges med en rimelig rabatt til beboer som ønsker ny ladeboks. Avvikling av ladeplass vil frigi to plasser til ordinær parkering.

Se vedlagte saksframlegg til 6.2 m/ argumenter og motargumenter.

6.3. Gitt at pkt 6.2 blir vedtatt, foreslår styret at sameiet utvider antall utleieplasser til 4. Det innebærer at ordensreglementet, pkt 8, må justeres. Uavhengig av utfall av sak 6.2, ønskes frigjort én plass i tilknytning til laderen til vanlig parkering. Ledige P-plasser for langtidsparkering er en knapphet, og utleie bidrar til å dekke generelle driftskostnader.

6.4 Det innføres betaling for leie av garasjeplasser for tilhengere fra 1.1.2025.

To plasser i gjesteparkeringen benyttes til parkering av tilhengere. Disse plassene kan alternativt bli brukt til parkering av sykler eller moped/motorsykler. Ved å ta noe betaling (foreslått 50% av garasjeplass for bil) vil vi signalisere at disse plassene har verdi for sameiet.

6.5. Avtalen med skadedyrkontroll (Anticimex) avvikles fra 1.1.2025, da det aldri har blitt påvist skadedyr eller gnagere i sameiet. Besparelsen vil være ca 25.000 pr år.

6.6. Styret ønsker å opparbeide en bufferkonto for fremtidig vedlikehold med oppstart fra 1.7.24.

En bufferkonto til generelt formå/vedlikehold må kreves inn iht sameiebrøken (avklart med Vestbo). Det er ønskelig å starte allerede fra 1.7.24 med månedlig innbetaling som over 12 mnd utgjør 200.000 kroner. Beboere som har innbetalt ekstra og flytter, har ikke krav på utbetaling av de den enkelte har innbetalt (Vestbo).

Månedlige (ekstra) kostnader ved å spare til 200.000 pr år:

- 2-roms kr 192
- 3-roms kr 218
- 4-roms kr 269
- Rekkehus kr 333

Forslag til vedtak: 6.1 Vedtekter oppdateres som anbefalt av Vestbo, inkl. innpassing av flyttegebyr

6.2 Elbillader i gjesteparkeringen avvikles snarest mulig iht. styrets forslag

6.3 Gitt at pkt 6.2 blir vedtatt, økes antall utleieplasser i gjestegarasjen til fire. Ordensreglementet justeres iht. dette. Uavhengig av utfall av 6.2, frigis én plass knyttet til laderen til ordinær parkering

6.4 Betaling for leie av garasjeplasser for tilhengere innføres fra 1.1.2025 med 50% av pris for leie av plass til bil.

6.5 Avtalen med skadedyrkontroll (Anticimex) avvikles fra 1.1.2025

6.6 Styrets forslag til bufferkonto iverksettes fra 1.7.2024

Årsberetning 2023 for Sameiet Behind Living

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 71 boligseksjoner på eiendommen Gnr 119 og Bnr. 867, Rådalslien 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135 137, 139, 141 og 143 samt ideell andel i lekeplass med 48/100 av 871 i Bergen kommune.

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Det har blitt omsatt to boenheter i 2023.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 møter i 2023-24.
Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- oppfølging av kartlegging og avklaring av ansvar for utbedring av sprekker. Juridisk og fagteknisk hjelp har blitt benyttet. Saken er fortsatt under utredning

- skifte av lamper i fellesområder til LED-lamper. Dette blir gjort over en treårsperiode

- utredet omfang og kostnad ved evt. å lede vann fra terrasser ned via nedløpsrør. Konklusjonen er at dette blir forholdsmessig dyrt, og styret kan ikke prioritere dette i nåværende periode. Det er klarlagt at det ikke er begrensninger fra arkitekt mht å gjøre slikt arbeid.

- fjernet fem "herreløse" sykler fra fellesboder

- oppgradert ladeanlegget i gjestegarasjen

- byttet strømleverandør fra NorgesEnergi til Fjordkraft bedrift.

- utført omfattende utbedringer og rensing av sirkulerende varmtvann i VVS-systemet

- vedtatt utskifting av vinduer med defekt solfilm i blokk A mot syd. Kostnaden er avsatt for 2023

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- avklaring/fullføring av arbeidet med å kartlegge omfang og ansvar for sprekker. Dersom konklusjonen blir at det er tvilsomt om det vil lønne seg å gå rettens vei mot utbygger, vil sameiet måtte dekke reparasjoner i fellesområdene og den enkelte andelseier ta kostnaden for sine boenheter

- bygningsmassen trenger helt eller delvis fasadevask. Styret vil prioritere spesielt utsatte områder. Vi er usikre på valg av metode og er i dialog med Vestbo for å finne best mulig metode/leverandør

- videreføre utskifting av lamper i fellesområdene i oppgang 127 og 125. Resten tas til neste år

- overvåke varmesentralen og foreta jevnlig vedlikehold (skifte av filter etc) for å bedre gjennomstrømningsevne og varmefordeling

- sikre infrastruktur mht internett i treningsrommet ved å montere nettinggjerde og låsbar dør

- overvåke og være forberedt på utbedring av murpuss et par steder

- styret ønsker å opparbeide en større buffer mot uforutsatte kostnader.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Det er i løpet av året utført to dugnader i regi av styret. I tillegg har det blitt utført mye frivillig dugnad ifm. snørydding siste vinter. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

- beskjæring av trær og busker i fellesområdene

- å holde områdene rundt bygget ryddig og pent

- klippe/beskjære hekker og trær på felles lekeplass. Styret har stått for gressklipping langs snarveien og på felles lekeplass

- styret har rengjort taknedløp og fjernet løv og slam fra taket over rekkehusene

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

- store deler av bygningsmassen trenger fasadevask

- deler av murpuss mot syd (blokk A) og nedgang til garasje har begynt å smuldre opp

- for øvrig fremstår bygningsmassen tilfredsstillende

Internkontroll

I henhold til forskrift av 6.12.1996, nr 1127 (Internkontrollforskriften) er følgende utført:

Kontroll av felles brannvarslingsanlegg i garasje og overtrykksanlegg i fellesgangene utført av Monsen Elektro AS. VVS-anlegg er kontrollert av Bravida AS.

Brannport og garasjeport er kontrollert av Windsor Door AS. Heisanlegg er kontrollert av Schindler Stahl heiser AS.

Kontroll av brannport/garasjeport er gjennomført av Windsor Door AS i henhold til vedlikeholdsavtale.

Aticimex har gjennomført jevnlig kontroll av utsatt åtestasjoner/feller for mus/rotter. Ingen forekomster rapportert.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL
Sameiets revisor er Ernst & Young AS
Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring.
Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.
Sameiets egenandel ved skade er kr 15 000,-.
Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.
Det er siste år registrert én skadesak; vindu med sprukket glass
Disse skyldes i hovedsak: Varmeendring/spenning i glass
Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo via styret i sameiet

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte torsdag 27.04.2023 bestått av:
Styreleder, Gunnar Vidar Grunnaleite
Styremedlem, Per Terje Rabben
Styremedlem, Inger Simonsen
Styremedlem, Pål-Harald Berge
Varamedlem, Liv Hole
Varamedlem, Jarle Berge

Andre tillitsvalgte i perioden: F eks. valgkomité, dugnadsleder etc.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:
Leder Gunnar Vidar Grunnaleite
Styremedlem Per Terje Rabben
Styremedlem Inger Simonsen
Varamedlem Liv Hole
Varamedlem Jarle Berge

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2024

869 Sameiet Behind Living RESULTATREGNSKAP 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 467 780	1 370 468	1 468 000	1 618 000
Andre inntekter	3	544 388	746 076	527 388	552 900
SUM INNTEKTER		**2 012 168**	**2 116 544**	**1 995 388**	**2 170 900**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	4	12 600	3 360	0	0
Styrehonorar	4	80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	13 057	11 754	11 280	11 280
Forretningsførsel		122 694	122 694	122 693	129 625
Andre honorarer		29 063	84 500	0	8 875
Revisjon		8 000	7 500	8 000	8 500
Forsikringspremier		168 870	157 450	173 200	177 700
Energikostnader		117 980	272 791	168 800	104 000
Kommunale avgifter		0	10 874	11 300	11 700
Andre driftskostnader	5	850 788	826 270	843 088	877 900
Vedlikehold	6	614 817	563 803	559 000	717 000
SUM KOSTNADER		**2 017 869**	**2 140 996**	**1 977 361**	**2 126 580**
DRIFTSRESULTAT		**-5 701**	**-24 451**	**18 027**	**44 320**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		7 156	2 052	700	2 000
NETTO FINANSPOSTER		**7 156**	**2 052**	**700**	**2 000**
ÅRSRESULTAT	1, 2	**1 455**	**-22 399**	**18 727**	**46 320**
Overføringer og disponeringer		**1 455**	**-22 399**	**0**	**0**

869 Sameiet Behind Living BALANSE 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		1 000	0
Restanser felleskostnader		16 568	12 522
Vestbo i mellomregning		682 947	564 183
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**700 515**	**576 705**
SUM EIENDELER		**700 515**	**576 705**

869 Sameiet Behind Living BALANSE 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	168 520	167 065
Sum opptjent egenkapital		**168 520**	**167 065**
Sum egenkapital	**2**	**168 520**	**167 065**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		329 809	274 487
Annen kortsiktig gjeld		202 186	135 153
Sum kortsiktig gjeld		**531 995**	**409 641**
Sum gjeld:		**531 995**	**409 641**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**700 515**	**576 705**

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted:_____, dato:_____

Gunnar Vidar Grunnaleite
Styreleder

Inger Simonsen
Styremedlem

Per Terje Rabben
Styremedlem

Pål-Harald Berge
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 869 Sameiet Behind Living 2023

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**167 065**	**189 463**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	**1 455**	**-22 399**
B. Årets endring i disponible midler	**1 455**	**-22 399**
C. Disponible midler	**168 520**	**167 065**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	**682 947**	**564 183**
Kortsiktige fordringer	**17 568**	**12 522**
Omløpsmidler	**700 515**	**576 705**
Kortsiktig gjeld	**-531 995**	**-409 641**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**168 520**	**167 065**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	167 065	1 455	168 520
Sum egenkapital 31.12.	**167 065**	**1 455**	**168 520**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3820 Innkreving strøm	0	169 200
3841 Felles TV-anlegg	527 388	433 668
3885 Diverse inntekter fri	17 000	143 208
Sum	**544 388**	**746 076**

3885 - innkrevd flyttekostnader

Note 869 Sameiet Behind Living Orgnr.: 898675432 Utskriftsdato 18.03.2024

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Lønn ansatte	12 600	3 360
5310 Styrehonorar	80 000	80 000
5400 Arbeidsgiveravgift	13 057	11 754
Sum	**105 657**	**95 114**

Selskapet har hatt enkeltstående timeansatt gjennom året

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6361 Fellesvask	168 215	157 914
6389 HMS	6 773	0
6390 Andre driftskostnader	23 531	25 969
6551 Nøkler, låser o.l	13 596	3 640
6583 Lisenser - IT	0	459
6627 Bossug	5 785	16 587
6900 Telekommunikasjon	2 886	1 688
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	512 324	521 067
7000 Drivstoff	0	199
7790 Andre kostnader	117 678	98 747
Sum	**850 788**	**826 270**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Utbedringsarbeid	179 268	0
6601 Vedlikehold	0	18 557
6602 Vedlikehold VVS	6 332	72 993
6603 Vedlikehold elektro	112 752	86 844
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	3 018
6607 Vedlikehold boder/garasjer	3 285	21 937
6609 Andre vedlikeholdskostnader	6 090	0
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	123 746	130 142
6690 Vedlikehold og diverse	183 345	230 312
Sum	**614 817**	**563 803**

Andre opplysninger

Laget har byggelån/driftskreditt hos Vestbo Finans AS på inntil kr. 500.000 til 30.6.26

Resultat og balanse med noter for Sameiet Behind Living.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Behind Living

Styreleder	Gunnar Vidar Grunnaleite (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Per Terje Rabben (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Pål-Harald Berge (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Inger Simonsen (sign.)	18.03.2024

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	19.03.2024

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Behind Living

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo document key: CYL1E-PO360-ZBE3L-PXOPE-WVOUH-53JE2

Building a better working world

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

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

Bergen, 16. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: CYL1E-PO360-ZBE3L-PXOPE-WVOUH-53JE2

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-16 10:38:09 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: CYL1E-PO360-ZBE3L-PXQPE-WVOUH-53/E2

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

Presentasjon av kandidater til styret i Behind Living 2024

Som styreleder:



Odd Helge Inderhaug, (123)
70 år, pensjonist. Beboer i BL siden 2012. Varamedlem fra 2020/21.
Styreledererfaring fra lite sameie i Trondheim 2008-2010.

Som styremedlem:



Jarle Berge (125)
56 år, yrkesaktiv. Har vært varamedlem 2023/24

Som styre-/varamedlem:



Jan Sleire (rekkehus, 135)
67 år, pensjonist.

- 10 år som styreleder i Varden borettslag (BOB)
- 4 år som vara og styremedlem i Sameiet Hophus (BOB)

Som styre-/varamedlem:

Morten Brun Sørlie (129)
47 r. Yrkesaktiv. Beboer i BL siden 2022
Erfaring fra Storheia Nord sameielag:

- Leder i 2 år
- Styremedlem 3 år
- Leder dugnadskomiteen.

Som varamedlem:



Gunnar Grunnaleite (129)
Beboer i BL siden 2016. Styremedlem 2019-2022. Styreleder 2022-2024

Fra: **Rasmus André Svor**
Dato: fre. 12. apr. 2024 kl. 10:36
Emne: Vedrørende sak mot Strand AS vedrørende sprekker / sprekkdannelser og mangelfull branntetting mellom boenheter i Sameiet Behind Living

Hei,

Med henvisning til e-post datert 7. april, sender jeg her som anmodet en oppsummering av saken ifbm. forestående årsmøte i Sameiet. For øvrig viser jeg til mitt notat av 22. juni 2023, der vi har gitt en nærmere redegjørelse for vår vurdering av saken.

1. Hovedelementene i saken og pågang mot Strand

Prosjektet ble overtatt av Sameiet medio 2012, og relativt tidlig deretter ble det oppdaget sprekker / oppsprekkinger som det ble reklamert over til Strand. Der var da en pågående diskusjon om årsaker og utbedringer, og vi oppfatter at sprekker ble fuget og malt, og til dels kledt inne ved bruk av listverk. Det var tilsynelatende lite fokus på årsaker til oppsprekkingen, og dette kan ha sammenheng med at der normalt vil være visse rissdannelser / oppsprekkinger i større betongkonstruksjoner i den første tiden etter oppføringen.

Etter dette skal det ha vært lite fokus på oppsprekkingsproblematikken, før beboere i 2020 / 2021 mente at både lukt- og lydgjennomtrenging mellom leilighetene var økt, der man oppfattet at årsaken var oppsprekking mellom leiligheter, slik at lyd og lukt fikk passasje mellom leilighetene.

Det ble da foretatt fagkyndig undersøkelse ved Betec, som konstatere til dels stor oppsprekking mellom enkelte leiligheter på grunn av bevegelser i dilatasjonsfugene. Dilatasjonsfugene skal ta opp bevegelser i bygningene som kommer som følge av påvirkning av statiske krefter (snølast og vindkrefter, men også f.eks. jordskjelv), og skal gi bygget en viss «elatisitet», slik at man unngår sprekker og riss. I saken her ser det ut til at det likevel har blitt oppsprekkinger i disse fugene, og dette må enten bero på større belastninger enn forutsatt eller feil ved fugene. På grunn av at oppsprekkingene fremstod som gjennomgående, ble det I Betecs rapport stilt spørsmål ved om oppsprekkingen kunne ha medført at branntettingen ikke lenger var god nok.

Forholdet ble gjort gjeldende overfor Strand i e-post den 12. januar 2023, der Sameiet også ba om at Strand skulle bistå i forhold til å avklare / utrede skadene nærmere. I e-post den 19. januar 2023 aviste Strand ansvar i saken med begrunnelse i for sent fremsatt reklamasjon og foreldelse, og Strand avviste derfor å involvere seg i saken.

Med mistanke om at oppsprekkingen kan ha medført at der nå ikke lenger er tilfredsstillende branntetting mellom leilighetene (branncellene), ble firmaet A/Stab engasjert for å undersøke forholdene rundt branntetting nærmere, men uten å gjøre bygningsmessige inngrep som f.eks. riving. Endelig rapport fra A/Stab forelå i slutten av oktober 2023, der konklusjonen var manglende branntetting i garasjer og boder ved ulike gjennomføringer. I tillegg ble det konstatert at der tilsynelatende ikke var branntetting i de fugene som var sprukket opp mellom leilighetene.

Sameiet gjorde forholdene gjeldende overfor Strand i brev av 12. desember. Strand ga tilbakemelding medio januar 2024 om at de ville undersøke forholdene nærmere ved sin underentreprenør Kaefer, som var den som i sin tid hadde forestått branntettingen. Kaefer gjennomførte befaring i februar, og endelig tilbakemelding fra Strand med enkel rapport fra Kaefer forelå 4. mars 2024.

Strand avviser som tidligere ansvar, med begrunnelse i regelverket vedrørende reklamasjon og foreldelse. Kaefer erkjente imidlertid at der var flere tilfeller av manglende branntetting i garasje og boder, og tilbydde seg å utbedre dette så langt dette opprinnelig var Kaefers oppdrag for Strand. Kaefer skal imidlertid ikke ha hatt noen befatning med branntetting mellom betongelementene – altså i de fugene der man nå opplever oppsprekking, og dette forholdet ble derfor heller ikke undersøkt av Kaefer, og det er dermed heller ikke omfattet av Kaefers tilbud om utbedring.

2. Rapport fra Kaefer om gjennomgang og forslag til utbedringer i garasje og boder

Når det gjelder Kaefers rapport vedrørende befaringen og forslag til utbedringer, så begrenset dette seg som nevnt til det som skal ha vært Kaefers oppdrag for Strand. Som videre nevnt er Kaefer enig i at der forekommer tilfeller av manglende / mangelfull branntetting, og dette dreier seg i all hovedsak om manglende branntetting rundt rørgjennomføringer i garasje og bodanlegg. Man har f.eks. ikke benyttet brannmansjett mot tettemasse i hull for rørgjennomføringen o.l., og utbedring av dette vil være relativt enkelt ved å ettermontere slik mansjett.

I rapporten fra Kaefer blir det også pekt på det vi oppfatter som flere tilfeller av nye rørgjennomføringer, der det ikke er etablert branntetting. Her tilbyr Kaefer seg å etablere branntetting utført på regning.

3. Manglende gjennomgang fra Strands underleverandør vedrørende sprekker mellom leiligheter og mellom etasjer

Kaefer opplyser å ikke ha hatt noen befatning med branntetting mellom leilighetene / etasjeskillene, og som nevnt ble dette forholdet derfor ikke undersøkt nærmere av Kaefer ved befaringen.

Det er foreløpig uklart hvordan branntetting mellom leilighetene / etasjeskillene skal ivaretas, og fra A/Stab er det opplyst at dette forholdet skal ivaretas av betongentreprenør. Dette forholdet er nå under kartlegging, og svaret på det vil kunne være avgjørende for hvorvidt det som oppfattes som mangelfull branntetting i fugene kan sies å utgjøre en kontraktsmessig mangel eller ei. Vi regner med å få en avklaring på dette i løpet av inneværende måned.

4. Sakens prosessrisiko.

Strand har avvist ansvar for saken, og da hovedsakelig med begrunnelse i for sent fremsatt reklamasjon og foreldelse av eventuelle krav. Strand har derfor ikke innledet en diskusjon om hvorvidt manglende branntetting i fugene kan sies å utgjøre en mangel eller ei, og vi vet derfor ikke hvordan Strand vil stille seg til det faktiske grunnlaget for kravet.

Enhver rettslig prosess har et element av prosessrisiko ved seg, og det er utfordrende å vurdere denne nøyaktig.

Utgangspunktet for reklamasjon er 5 års reklamasjonstid. Etter dette er krav tapt, men dersom man kan påvise grov uaktsomhet ved utførelsen som har ledet frem til mangelen, så vil ikke denne 5-årsregelen komme til anvendelse. Spørsmålet vil dermed være om det foreligger grov uaktsomhet, og svaret på det vil bero på spørsmålet om hva som kreves av branntetting i fugene mellom betongelement. Vi kan derfor ikke vurdere dette spørsmålet ennå, men manglende branntetting er naturligvis svært alvorlig, og det antas at en slik mangel relativt klart vil kvalifisere som grovt uaktsom.

Foreldelse av krav er et eget regelsett som løper uavhengig av reklamasjonsreglene, og utgangspunktet er at krav foreldes 3 år etter overtakelse. I den påfølgende 10- årige perioden (altså 3 + 10), så løper det likevel en egen ett-årig tilleggsfrist fra man oppdaget eller burde ha oppdaget grunnlaget for kravet, jf. foreldelsesloven § 10. Foreldelse avbrytes ved at skylder erkjenner kravet (noe Strand ikke har gjort) eller ved uttak av søksmål (noe som heller ikke er gjort).

Spørsmålet blir dermed om Sameiet burde ha avbrutt foreldelsesfristen tidligere i forhold til mistanke om at branntettingen kunne være skadet og / eller manglende / mangelfull i fugene der oppsprekkingen skjer. Vi oppfatter at Betec har stilt spørsmål ved branntetting i fugene i januar 2022, og dette kan nok tas til inntekt for at det er på dette tidspunktet at den ett-årige tilleggsfristen starter å løpe. I så fall vil krav være foreldet i januar 2023.

Nyere rettspraksis *kan* imidlertid tas til inntekt for at den ett-årige tilleggsfristen ikke starter å løpe før man er noenlunde sikker på at forholdet utgjør en mangel, og dette *kan* tilsi at fristen ennå ikke er utløpt. Samtidig skal det påpekes at regelverket rundt foreldelse praktiseres relativt strengt.

Saken har således en betydelig prosessrisiko, og en eventuell rettslig pågang bør i alle fall avveies mot kravets omfang – altså enkelt sagt: Kravet må ha en slik størrelse, at man kan forsvare å ta ut søksmål selv om saken har en betydelig prosessrisiko. Kravets omfang mht. kostnader for utbedring av branntetting mellom leilighetene / etasjeskillene har vi ennå ikke fått utredet, og dette er noe som også bør gjøres før man tar den endelige beslutningen vedrørende videre forløp.

Orientering om uønsket hendelse i sameiet, 4.12.2023

Mandag 4.12.23 ble styret varslet av beboer i 123/ 6. etg. om at det hadde vært uønsket besøk i to leiligheter. Om morgenen viste det seg at to dører inn til leiligheter stod åpne, og i den ene leiligheten var gjestetoalettet benyttet uten å flusje ned, kanskje for ikke å lage støy? Dette var en svært lite trivelig opplevelse for de som ble berørt, ja også for styret. Saken ble politianmeldt av beboer, uten at saken ble prioritert, da det ikke var borttatt noe eller gjort materiell skade.

De berørte reiste spørsmålet om masternøkler kunne være på avveie? Styret fikk bekreftet av Vestbo at det skal være fire masternøkler, og umiddelbart hadde styret bare kontroll på tre nøkler. Henvendelse til IF forsikring avklarte at dette ikke var en forsikringssak. Forsikringen gjelder bare hvis masternøkler blir stjålet ved ran eller innbrudd, og i dette tilfellet var ingen ting stjålet eller ødelagt. Etter et par dager kunne styret bekrefte at de hadde kontroll over alle sine nøkler og at ingen ting tyder på at disse hadde vært på avveie. I mellomtiden hadde flere beboere gått til anskaffelse av kodelås og skiftet sylinder til sine boder.

Styret gjorde umiddelbart undersøkelser i garasje og bodgangene for å se om uvedkommende kunne ha tatt seg inn i anlegget for å søke ly for natten. Ingen spor ble funnet. Styret har videre sørget for at vi har kvittering for alle de fire nøklene.

Hvordan kunne dette skje? Styret har ingen forklaring på hva som har skjedd, og har ikke foretatt seg noe mer i sakens anledning. Det er mulig, men lite sannsynlig, at de to dørene var lukket til, men ikke låst. Beboere nekter for at dørene var ulåst.

Sak 6.1 (1): Endring av sameiets vedtekter

Sameiets vedtekter er ikke oppdatert i tråd med ny lov. Slik loven er utformet, har man som hovedregel ikke anledning til å avtale seg bort fra de aktuelle bestemmelsene i loven, slik at disse vil gjelde for sameiet uansett. Videre er det få realitetsendringer i ny lov, i større grad omformuleringer. Styret mener derfor det vil være hensiktsmessig å oppdatere sameiets vedtekter, slik at disse er i samsvar med gjeldende lovverk.

Forslag til oppdaterte vedtekter følger vedlagt, aktuelle endringer er markert med rød tekst.

Endringene er i hovedsak:

- Begrepet «sameiermøte» er i ny lov endret til «årsmøte», slik at dette er byttet ut i teksten
- Avsnitt som gjelder årsmøtet har jeg byttet i sin helhet, men dette er egentlig kun grunnet en liten endring i flertallskrav ved spesielle tiltak (dette medfører at bestemmelser om mindretallsvern og habilitetsregler blir gjentatt litt senere i teksten, men det gjør for så vidt ingenting).
- For fordeling av vedlikeholdsansvar har man presisert disse ytterligere i ny lov. For å ta høyde for dette byttet jeg også ut aktuelle avsnitt i vedtektene.
- Bestemmelse om omfordeling av HC-plass er litt omformulert, og flyttet opp til punkt 3.3
- Bestemmelse om lading av el-bil/ladbar hybrid er tatt med
- Legalpantet har økt fra 1 G til 2 G
- Ny lovhenvisning
-

Med disse endringene har man tatt høyde for de vesentligste endringene i den nye loven.

Styret fremsetter etter det ovennevnte følgende forslag til vedtak:

Sak 6.1(2): Endring av vedtektene – «Flyttegebyr»

I ordinært årsmøte 19.05.21 ble det innført «flyttegebyr» ved flytting fra/til boenhetene. Bakgrunnen for flyttegebyret er både å dekke opp for administrative kostnader ved eiendomsoverdragelser (avregning strøm, fjernvarme, navneskilt etc) og at styret ved slike inn/utflyttinger opplevde en del småskader/riper i ganger, dører og heiser. For å dekke deler av sameiets kostnader i denne forbindelse ble det innført et gebyr på 1.000,- kr.

Styret mener det vil være fornuftig å innlemme bestemmelsen i sameiets vedtekter. I tillegg kan det være hensiktsmessig å relatere gebyrets størrelse til, f.eks rettsgebyret, slik at man slipper å endre vedtektene hver gang man skal justere beløpet. Rettsgebyret (R) er pr. i dag kr 1.277,-.

Styret foreslår etter det ovennevnte at flyttegebyret inntas i vedtektene som et nytt punkt 3, og fremsetter følgende forslag til vedtak:

Vedtak: Det innføres et nytt punkt 3 i sameiets vedtekter. Nytt punkt 3 lyder slik:

«Ved flytting til/fra boenhetene betaler eier/selger et flyttegebyr til sameiet tilsvarende 0,8 R, avrundet til nærmeste 100 kroner. Gebyret faktureres av sameiets forretningsfører etter instruks fra styret».

Vedtak: Sameiets vedtekter oppdateres i tråd med styrets forslag

6.2. Avvikle elbillader i gjesteparkering

Argumenter for å beholde laderen (Arvid Corneliussen):
Jeg har tatt ut statistikk over bruken av elbilading fra gjesteparkeringen. Se under.

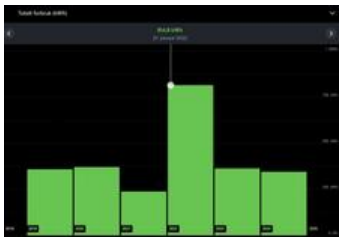
Elbilading fra gjesteparkering virker nå normalt etter at en ordinær feilmelding ble rettet. Jeg har med min egen bil ladet på gjesteparkeringen i dag og sjekket at lading registreres på server og bekrefter at dette fungerer.

Jeg forstår at styret ønsker å demontere ladepunkt og gjøre det umulig å lade på gjesteparkeringen. Jeg ber om at styret tar hensyn til følgende før en beslutning tas:

- Loggede data viser at elbillading for gjestedata brukes av mer enn 10 beboere og at volumet er stigende - se graf under.

- Det er en god service å tilby elbillading til beboere og besøkende. I tillegg et dette et godt alternativ hvis en beboers lader skulle gå i stykker, da kan vedkommende bruke gjesteladeren hvor forbruket logges direkte på riktig konto. En fornuftig "reserveløsning" med andre ord.
- Oppfølgning av feilmeldinger i elbilsystemet har vi en rutine for og det logges jevnlig hvor feilmeldinger kommer fra. Det er ikke logget mange feilmeldinger fra den delen som kommer fra gjesteparkeringen
- Under forutsetning av at muligheten for elbillading fra gjestelader skal demonteres, vil det påløpe en omprogrammering av hele systemet. Omkostninger ved en eventuell omprogrammering er uavklart, men slikt spesialarbeide er ofte meget kostnadskrevende. Vanligvis er det bedre å fortsette med det systemet som allerede er programmert og som virker.
- Demontering av ladepunkt koster penger
- Det er vanligvis ikke fornuftig at sameiet selger et bruktladepunkt videre, da man i en slik situasjon påtar seg et ansvar for at ladepunktet virker som det skal. Nåværende system er oversiktlig hvor sameiet eier og har ansvaret for infrastruktur. Beboer kjøper og installerer ladepunkter i eget navn og er selv ansvarlig for eventuelle reklamasjoner.

Her er grafen som angir bruk av ladepunktet for gjesteparkering:



Styrets argumenter for å avvikle laderen:

Tallene angir ca antall kwh:

- 2019 340
- 2020 350
- 2021 240
- 2022 800
- 2023 350
- Hittil 2024 340

Et snittforbruk på ca 416 kwh i perioden 2019-2023 er lite. Det tilsvarer kanskje inntil 10 «normale» ladinger. I fire av årene var snittet ca 320 kwh.

- Gjester som ønsker å lade kan lade på laderen til den de besøker
- Det er dessuten god kapasitet på kommersielle ladere i Laguneparken
- I et komplisert ladesystem er det greit å redusere antall mulige feilkilder. Styreleder har forsøkt laderen noen ganger for å teste etter at gjester har hatt problemer. Hver gang har han måttet restarte systemet for å frigjøre ladekabelen fra laderen.
- Når laderen har vært ute av drift, har det alltid tatt lang tid før den har blitt reparert
- Kostnader ved demontering og omprogrammering dekkes av salget av brukt lader og evt. de merinntekter vi får ved å leie ut en ekstra P-plass
- Gjesteladeren legger beslag på to P-plasser. Bruken av laderen står ikke i forhold til den nytten vi kunne hatt av disse to plassene
- Risiko ved kjøp av brukt lader anses som liten og bør bli reflektert i prisen

VEDTEKTER
for
Behind Living Eierseksjonssameie
(org. nr. 898675432)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 02.04.2019.

1. Navn

1.1. **Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Behind Living. Sameiet består av 71 boligseksjoner av eiendommen gnr. **119**, bnr**. 867** samt id 12/25 del av gnr **119,** bnr 871 i Bergen kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.06.2012.

2. Rettslig råderett

2.1. **Rettslig råderett**

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3.1.1. **Rett til bruk**

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3.1.2. Ladepunkt for el-bil/ladbar hybrid

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

3.1.3. Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

3.1.4. Flyttegebyr

Ved flytting til/fra boenhetene betaler eier/selger et flyttegebyr til sameiet tilsvarende 80% av gjeldende Rettsgebyr, avrundet til nærmeste 100 kroner. Gebyret faktureres av sameiets forretningsfører etter instruks fra styret.

Gebyret et skal dekke påregnede (uspesifiserte) kostnader knyttet til av/-omregistrering av beboer, avregning og sluttoppgjør for tjenester (el- og varmeforbruk etc), og for ekstra påregnelig slitasje og skade ved flytting.

3-2. Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. **Vedlikehold**

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. **Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

5.1. **Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene likt mellom seksjonene eller skjevdeles.
(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5.2. **Panterett for sameiernes forpliktelse**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5.3. **Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. **Pålegg om salg og fravikelse**

6.1. **Mislighold**

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6.2. **Pålegg om salg**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.3. **Fravikelse**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. **Styret og dets vedtak**

7.1. **Styret – sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer

velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7.2. **Styrets oppgaver**

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7.3. **Styrets vedtak**

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

7.4. **Representasjon og fullmakt**

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

8. **Årsmøtet**

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9.1. **Ugildhet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9.2. **Mindretallsvern**
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Forholdet til eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

Fullmakt

Seksjonseier _____ **(navn)**

_____ **(adresse),**

seksjon nr: _____

gir herved _____ **(navn)**

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på årsmøte i Seksjonssameiet

_____

Fullmakten gjelder sameiermøte den _____**.**

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

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted: _____ **Dato:** _____

_____

signatur

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Behind Living torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - Rådalslien Skole.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 31

Antall fremlagte fullmakter: 2

Hvilket utgjorde totalt 33 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent med bemerkning om at punkt 10 og 11 i vedtektene burde vært henvist til i innkallingen.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Gunnar Grunnaleite valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble Liv Hole valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Karl Færø valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps: Jens Jørgen Jensen og Per Vikane.

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Avsnitt 5 talt nedenfra side 6/38 – «avklaring-fullføring av arbeidet med å kartlegge omfang og ansvar for sprekker. Dersom konklusjonen blir at det er tvilsomt om det vil lønne seg å gå rettens vei mot utbygger, vil sameiet måtte dekke reparasjoner i fellesområdene og den enkelte andelseier ta kostnaden for sine boenheter.»

Avsnittet trekkes i sin helhet.

Årsberetning 2023 ble ellers tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2023 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

- Styremedlem Inger Simonsen kr 10.000
- Styremedlem Per Terje Rabben kr 10.000
- Styremedlem Pål Berge kr 10.000
- Styreleder Gunnar Grunnaleite kr 50.000

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 80.000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

Odd H. Inderhaug (Rådalslien 123) har sagt seg villig til å stille som kandidat som styreleder. Ingen andre har meldt seg.

Vedtak:

Som styreleder ble Odd Helge Inderhaug valgt.

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

- Gunnar Grunnaleite har sagt seg villig til å stille som varamedlem
- Den av Jan Sleire eller Morten Brun Sørlie som ikke blir valgt til styremedlem, velges som varamedlem

Vedtak:

Følgende ble valgt som varamedlemmer: Gunnar Grunnaleite og Morten Brun Sørlie valgt ved akklamasjon.

5.3 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Det skal velges to blandt disse tre kandidater som har sagt seg villig til å stille som styremedlem eller varamedlem:

- Jarle Berge (som styremedlem)
- Jan Sleire (som "styrekandidat")
- Morten Brun Sørlie (styremedlem eller vara)

Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt: Jarle Berge og Jan Sleire valgt med akklamasjon.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:

Etter valget består styret av:

Odd H. Inderhaug, styreleder valgt for 2 år i 2024

Pål-Harald Berge, styremedlem valgt for 2 år i 2023

Jarle Berge, styremedlem valgt for 2 år i 2024

Jan Sleire, styremedlem valgt for 2 år i 2024

Gunnar Grunnaleite, varamedlem valgt for 1 år i 2024

Morten Brun Sørlie, varamedlem valgt for 1 år i 2024

5.5 Valg av valgkomité

Styret finner selv kandidater til styret

Vedtak:

Styret finner selv kandidater til styret

5.6 Orienteringssaker

- Status "sprekker": Se vedlagte rapport fra advokat Rasmus A. Svor, 12.4.24

Karl Færø etterlyste en risikoanalyse mht det videre arbeidet. Han ber om at styret utarbeider en slik analyse. Han vil konkretisere sitt krav overfor styret.

- Uønsket hendelse i sameiet 4.12.23, jf. vedlegg

- Avtale om rørleggertjenester: Styret har inngått avtale med IFrakt AS v/ Per Terje Rabben (beboer i sameiet) om enkelt/rutinemessig vedlikehold av varmeanlegget. Dette skjer etter godkjenning av Bravida v/ Arne Kvinge, som tar større arbeider på anlegget. Avtalen er foreløpig gjeldende ut året, men kan bli forlenget.
- IFrakt kan også tilby våre beboere å skifte aktuator (varmestyrer bad), filter og enklere rørleggerarbeid til gunstige priser

Vedtak:

Orienteringsaker, ingen vedtak.

6. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

Styrets forslag til saker til årsmøtet:

6.1. Endre vedtektene iht. anbefaling fra Vestbo og innpasse flyttegebyr i vedtektene. Se saksframlegg og forslag til oppdaterte vedtekter (to vedlegg). Endringene (rød skrift) er først og fremst en oppdatering og presisering av gjeldende lovverk.

6.2. Avvikle elbillader i gjesteparkering. Lader er lite brukt og har i lange perioder vært ute av drift. Det er forholdsvis dyrt å holde den operativ. Ladeboks bør kunne selges med en rimelig rabatt til beboer som ønsker ny ladeboks. Avvikling av ladeplass vil frigi to plasser til ordinær parkering.

Se vedlagte saksframlegg til 6.2 m/ argumenter og motargumenter.

6.3. Gitt at pkt 6.2 blir vedtatt, foreslår styret at sameiet utvider antall utleieplasser til 4. Det innebærer at ordensreglementet, pkt 8, må justeres. Uavhengig av utfall av sak 6.2, ønskes frigjort én plass i tilknytning til laderen til vanlig parkering. Ledige P-plasser for langtidsparkering er en knapphet, og utleie bidrar til å dekke generelle driftskostnader.

6.4 Det innføres betaling for leie av garasjeplasser for tilhengere fra 1.1.2025.

To plasser i gjesteparkeringen benyttes til parkering av tilhengere. Disse plassene kan alternativt bli brukt til parkering av sykler eller moped/motorsykler. Ved å ta noe betaling (foreslått 50% av garasjeplass for bil) vil vi signalisere at disse plassene har verdi for sameiet.

6.5. Avtalen med skadedyrkontroll (Anticimex) avvikles fra 1.1.2025, da det aldri har blitt påvist skadedyr eller gnagere i sameiet. Besparelsen vil være ca 25.000 pr år.

6.6. Styret ønsker å opparbeide en bufferkonto for fremtidig vedlikehold med oppstart fra 1.7.24.

En bufferkonto til generelt formå/vedlikehold må kreves inn iht sameiebrøken (avklart med Vestbo). Det er ønskelig å starte allerede fra 1.7.24 med månedlig innbetaling som over 12 mnd utgjør 200.000 kroner. Beboere som har innbetalt ekstra og flytter, har ikke krav på utbetaling av de den enkelte har innbetalt (Vestbo).

Månedlige (ekstra) kostnader ved å spare til 200.000 pr år:

- 2-roms kr 192

- 3-roms kr 218
- 4-roms kr 269
- Rekkehus kr 333

Vedtak:

6.1 Eksisterende vedtekter (sist oppdatert i 2019) beholdes, med tillegg av at «Flyttegebyr» slik det er foreslått, tas inn som punkt nr. 12 i eksisterende vedtekter. Vedtatt enstemming etter grundig diskusjon.

6.2 Ladeboks avvikles fra gjesteparkering. Avgjort med 18 stemmer for avvikling av boks, 11 stemte mot og 4 blanke stemmer.

6.3 Utleieplasser i gjesteparkering utvides fra 3 til 4 plasser. Ordensreglementet justeres iht. dette. Vedtatt med overveldende flertall.

6.4 Betaling for parkering av tilhengere i gjesteparkering ble vedtatt med 18 stemmer. 2 stemte mot. Betaling vil bli iverksatt fra 01.01.2025. Kr. 250 pr. mnd som er 50 % lavere enn for bil.

6.5 Avtalen med Anticimex ble vedtatt avviklet fra 01.01.25 med overveldende flertall.

6.6 Med overveldende flertall ble det vedtatt at felleskostnadene økes med 15% for alle sameiere fra 01.07.2024. Dette utgjør kr. 240 000 pr. 12 mnd. (For 2024 vil det utgjøre kr. 120 000)

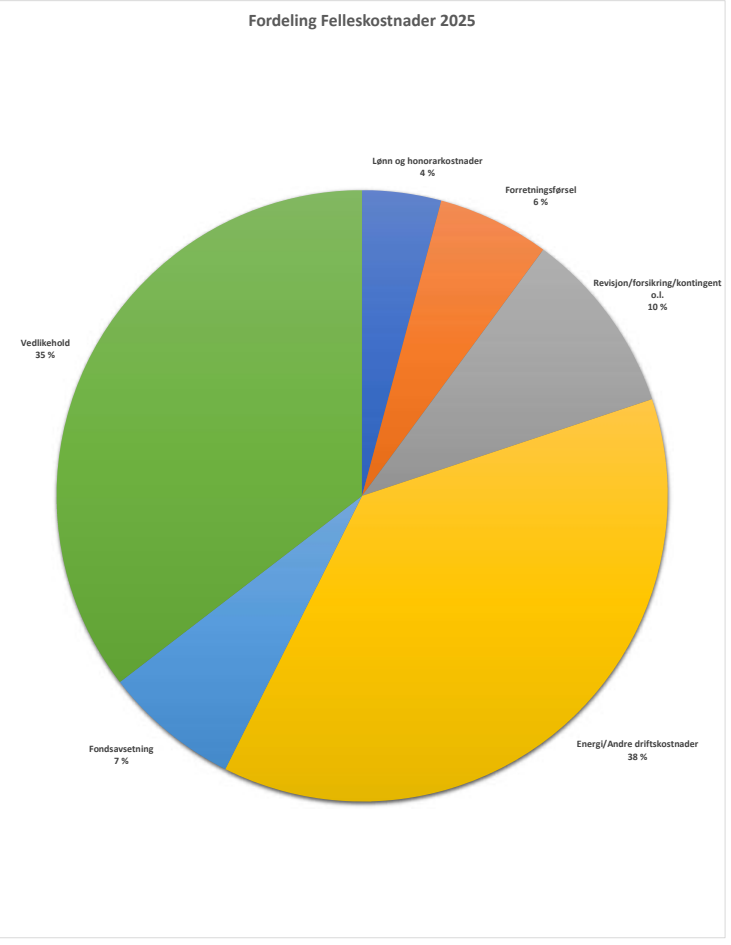
Protokoll for Sameiet Behind Living

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Gunnar Vidar Grunnaleite (sign.)	29.04.2024
Sekretær	Liv Hole (sign.)	29.04.2024
Protokollvitne	Karl Færø (sign.)	29.04.2024

869 Sameiet Behind Living

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



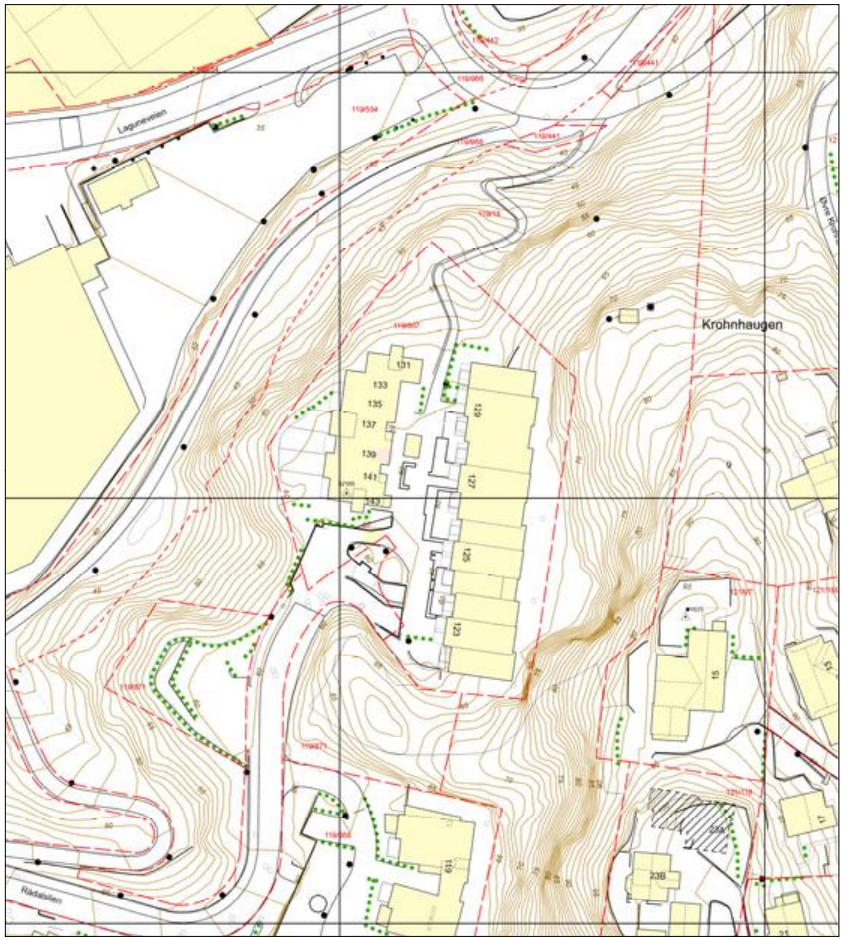
Informasjon fra

Kommunen

BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 119/867/0/69
Dato: 07.02.2025 Adresse: Rådalslien 139, 5239 RÅDAL



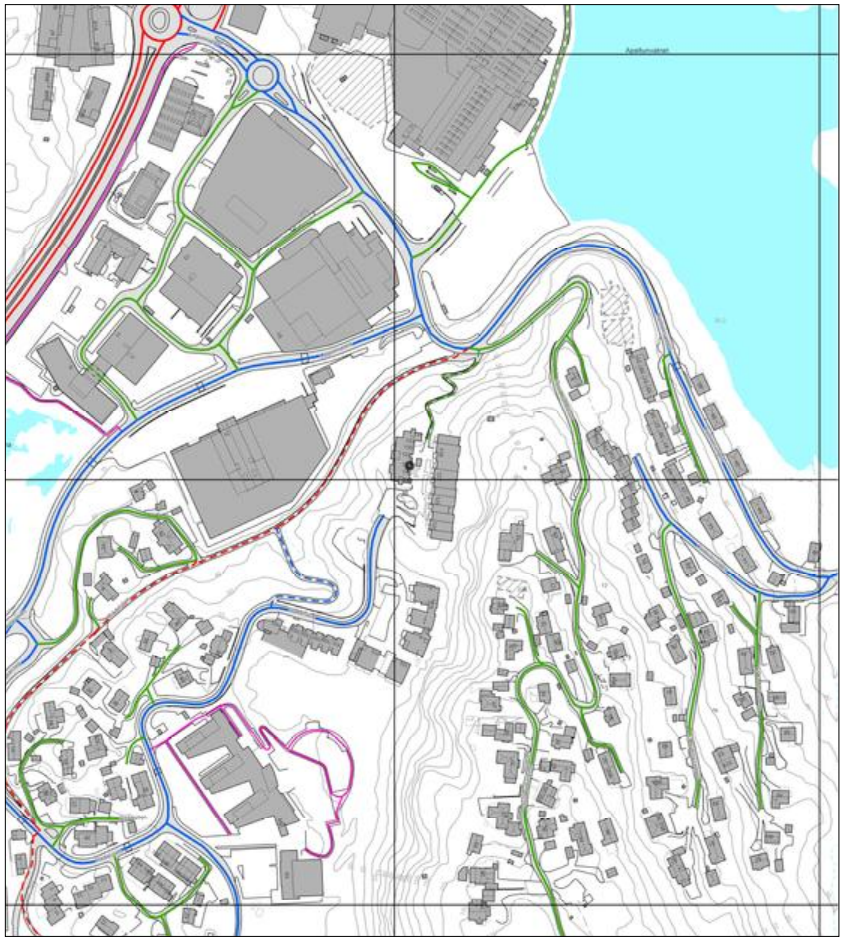
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 07.02.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 119/867/0/69
Adresse: Rådalslien 139, 5239 RÅDAL

N



Europaveg
Europaveg, tunnel
Riksveg
Riksveg, tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg, tunnel
Kommunal veg
Kommunal veg, tunnel
Privat veg
Privat veg, tunnel
Gang-/sykkelveg, europaveg
Gang-/sykkelveg, riksveg
Gang-/sykkelveg, fylkesveg
Gang-/sykkelveg, kommunal
Gang-/sykkelveg, privat
Bilferge, fylkesveg

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 119/867/0/0
Utlistet 07. februar 2025

Om rapporten

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

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

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

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

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260180631	Grunneiendom	0	Ja	4 885,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
17010001	31	FANA. GNR 119 BNR 9 MFL., RÅDAL NORD, ENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.01.2008	200706611	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17010001	113 - Blokkbebyggelse	100,0 %
17010001	780 - Felles grøntareal	< 0,1 % (0,4 m²)
17010001	613 - Friluftsområde	< 0,1 % (0,2 m²)
17010001	310 - Kjørevei	< 0,1 % (0,0 m²)
17010001	720 - Felles gangareal	< 0,1 % (0,0 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
17010001		0,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	99,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,5 %

Hensynssoner Angitt hensyn - naturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H560_11	Naturmiljø - naturtyper	10,4 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

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

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
62900000	35	FANA. GNR 121 BNR 63, ØVRE KROHNÅSEN	3	201103379
30710000	30	FANA. GNR 121 BNR 5 MED TILGRENSENDE VEGER, NORDÅS, NEDRE KRONÅSEN	3	-
60700000	34	FANA/YTREBYGDA. GNR 119, 120, RÅDAL SENTRUM/LAGUNEN	3	202220578
65710000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., E39/RV 580 RÅDAL-SØRÅS	1	202220518
71210000	35	FANA. GNR 121 BNR 889 MFL., KROHNÅSVEGEN	10	202224351
(N/A)	31	Gang- og sykkelvei ved Apeltunvannet, endring av regulert gang og sykkelveg GSO3 i plan 60700000 for Lagunen	1	202220578

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
121/118	301233668	-	Enebolig	Rammetillatelse	11.08.2023	202312265

Andre opplysninger

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk 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.

Skrevet ut 07. februar 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.
Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her:
https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

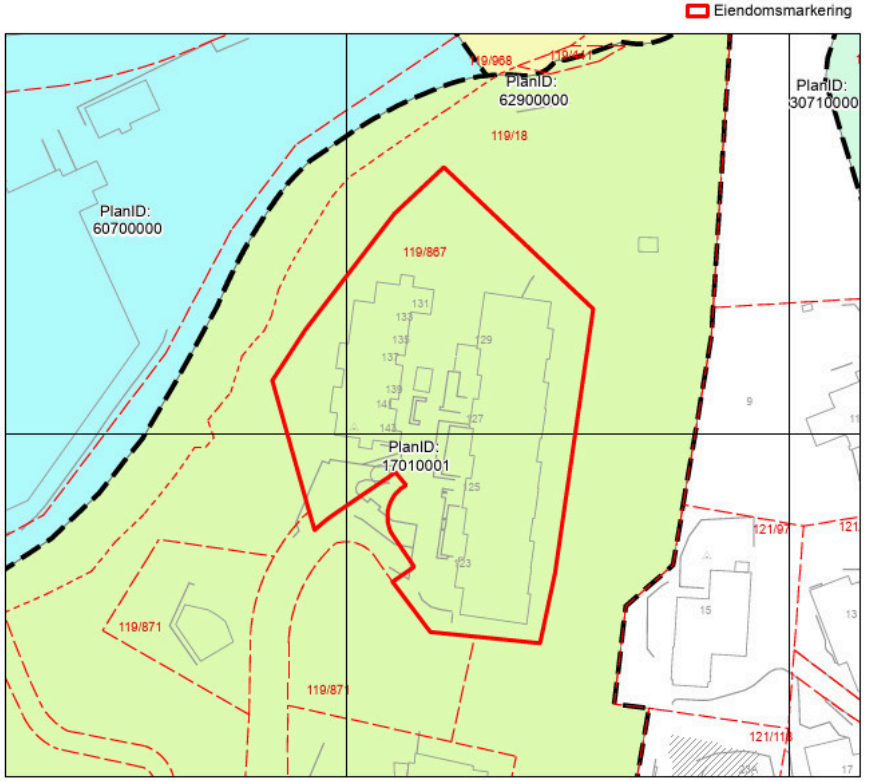
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 119/867/0/0
Dato: 07.02.2025 Adresse: Rådalslien 139 m.fl.

N

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
17010001



Reguleringsplan på grunnen

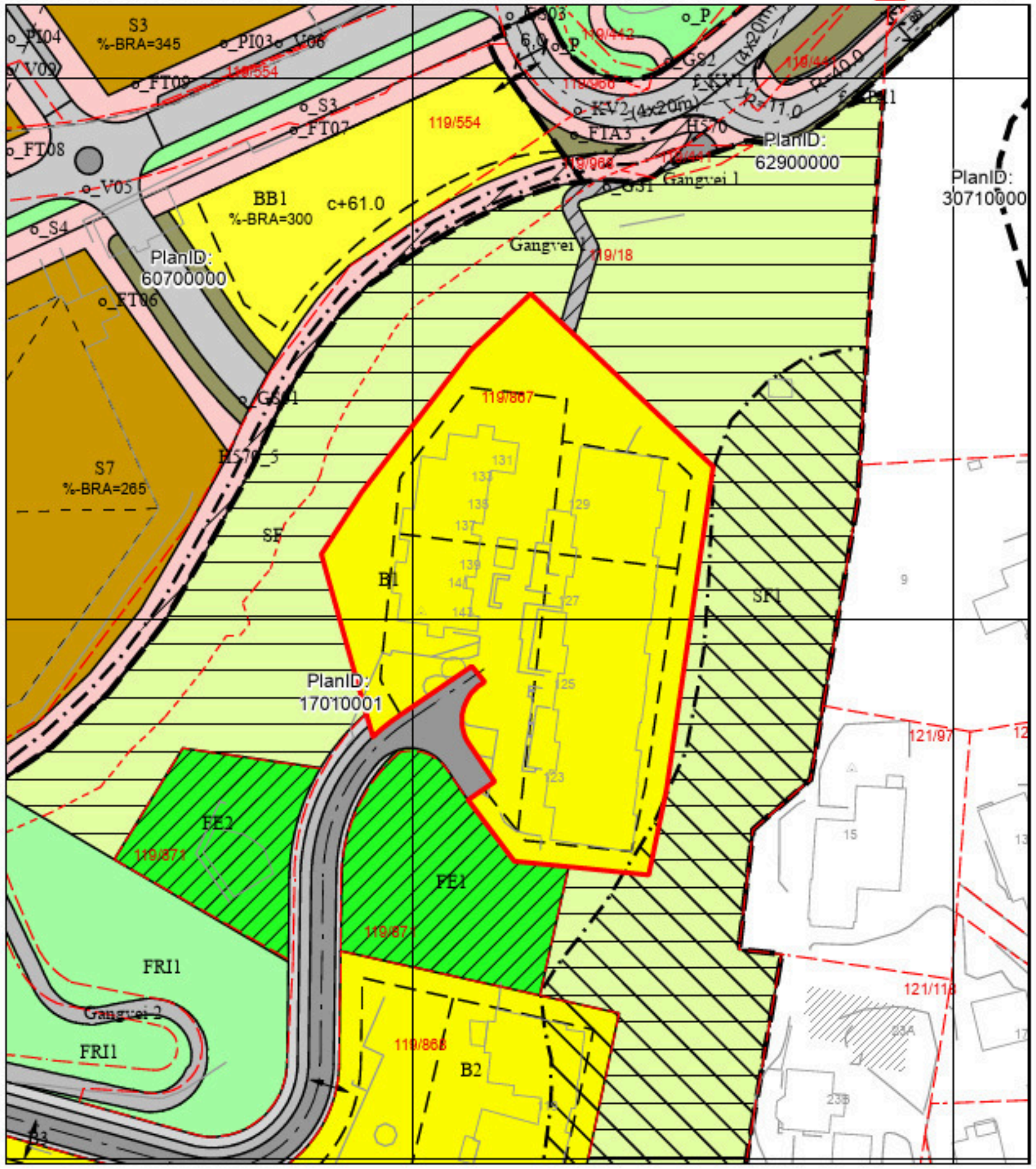
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 07.02.2025
Gnr/Bnr/Fnr: 119/867/0/0
Adresse: Rådalslien 139 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer
- 1242 - Avkjørsel

Juridisklinje
- 1211 - Byggegrense
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje

Hensynssonegrense
- Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov
- 540 - Rasfare

Hensynssoner PBL §12-6
- Angitthensynsone
- Sikringsone

Plangrense
- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense
- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Park
- Friluftsområde (på land)
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1130 - Sentrumsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg, -felt
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2082 - Parkeringsplasser

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)
- 3001 - Grønnstruktur
- 3050 - Park

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

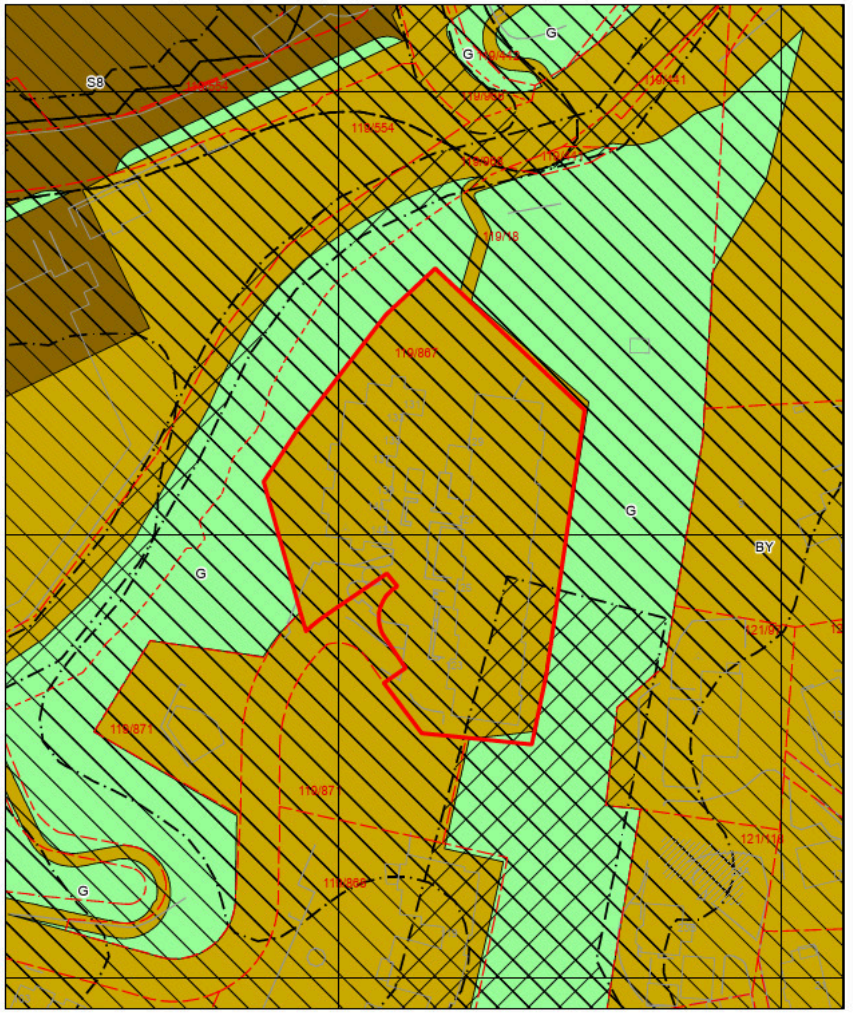
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 07.02.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 119/867/0/0
Adresse: Rådalslien 139 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

- Arealformålgrense
- Angitthensyn kulturmiljø
- Angitthensyn naturmiljø
- Faresone
- Infrastruktursone
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Sentrumskjerne
- Byfortettingssone
- Grønnstruktur

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen Vest

Kjøkkelvikbrekkene 20, 5178 LODDEFJORD

Nordvik Bolig avd. Bergen Vest er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.Vi kjenner Bergen Vest, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem.
Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.
Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med kjøp/salg av bolig, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

900 20 945

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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. AVTREKKSVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende 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.

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.

Oppdragsnummer: 32-0047/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rådalslien 139 5239 RÅDAL

Betegnelse: Gnr 119, bnr 867, snr 69 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no