

Vågslien 70



Velkommen til

Vågslien 70



Salgsoppgaven produsert 28. mai 2025

Tertnes

Lekker leilighet i sjøkanten! Solrik balkong på 9m² m/drømmeutsikt.
Nytt bad & kjøkken (2025). Varme/varmtvann ink! Heis

Prisantydning	1 990 000,-
Fellesgjeld	89 685,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	2 089 248,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 547,-
BRA-i	34 kvm
Totalt BRA	34 kvm
Etasje	3

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1965
Megler	Remie Schjelderup Henriksen
Telefon	930 86 672
E-post	r.henriksen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En nydelig perle med vakker sjøutsikt mot Åstveitvågen. Leiligheten innehar moderne kvaliteter og holder en innflytningsklar standard. Her bor du tilbaketrukket til i rolige omgivelser med sjø og natur som nærmeste nabo, men likevel med kort vei til både Åsane og Bergen sentrum med et utvidet servicetilbud.

- Balkong på 9m² med svært gode solforhold midtsommers
- Vesentlig oppusset i 2025 med bla. nytt bad og kjøkken, nye overflater og gulv, rør i rør-system mm.
- Sentralvarme, varmtvann mm. inkl. i felleskostnader
- God og praktisk planløsning
- Heisadkomst
- Parkering mulig via borettslaget m/el.bil lader

SENTRALT:

- 5 min gange til matbutikk og busstopp
- 5 min kjøring til Åsane Senter
- Kort gangavstand på trygg skolevei til barneskole, barnehage, samt til idrettsanlegg
- Kort gange til sjø og nydelige turstier

Arealer og innhold

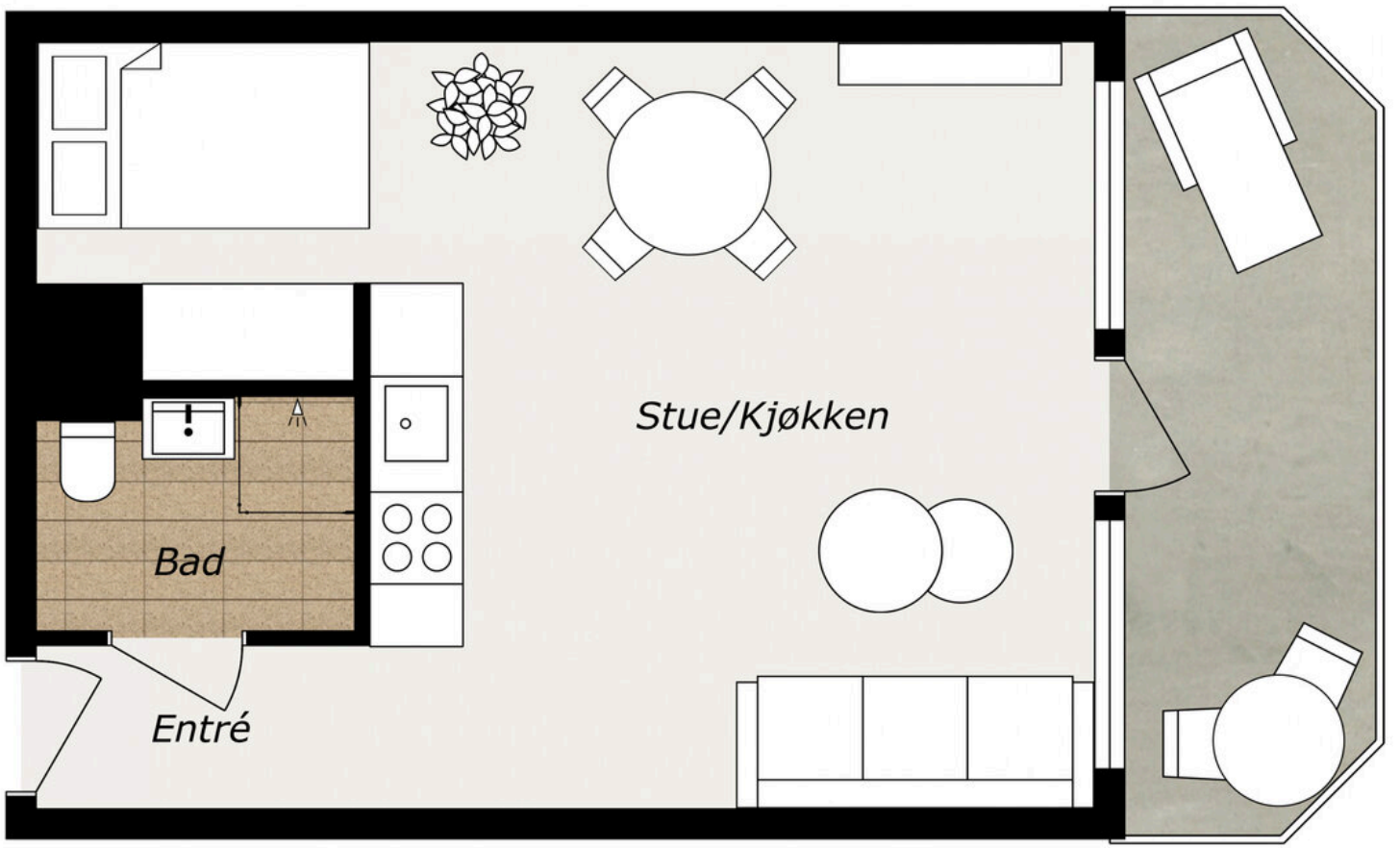
BRA-i:	34 kvm
Totalt BRA:	34 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entré/gang, bad, sovealkove og stue/kjøkken
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

IMOTIV.NO

Vågslien 70



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.







































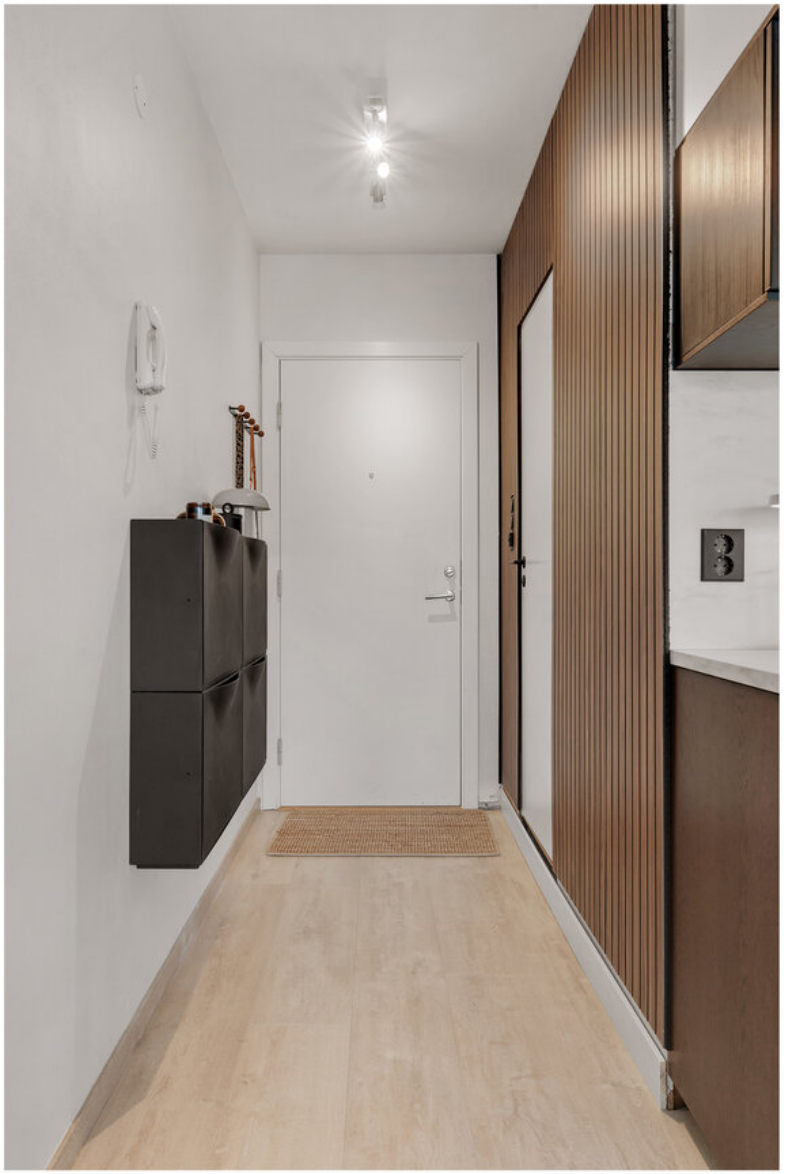























LADER NR. 2








5



Informasjon

Vågslien 70

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
32-0061/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Vågslien 70, 5113 TERTNES
Gnr 186, bnr 705 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 16 i Åstvedtvågen Borettslag, org.nr. 948882361

Selgere
Siv-Renate Kjeilen
Inger-Mari Jørgensen

Kjøpesum og omkostninger
1 990 000,- (Prisantydning)
89 685,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 079 685,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 089 248,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 098 548,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1965

Etasje
3

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 34 kvm
Totalt BRA: 34 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Entré/gang, bad, sovealkove og stue/kjøkken
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Leiligheten disponerer én ekstern bod i underetasjen på 0,9m² samt én bod på loft på 4m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodenes areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Parkering

Parkering på borettslagets felles parkeringsplass med første mann til mølla-prinsippet. Det benyttes parkeringsoblat. Borettslaget har også ladepunkt for lading av el-bil.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Nye gulv
- Nymalt tak og vegger
- Nytt kjøkken
- Nytt bad
- Nytt rør i rør-system
- Nytt elektrisk

Det er 5 års garanti på hvitevarer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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:
- SAS elektro Murmester steinsland as VVS vestland VVS rørmontasje

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- VVS vestland VVS rørmontasje

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- VVS vestland VVS rørmontasje

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?

- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- SAS elektro
Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført?
- April 2025

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:
- VVS vestland

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

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven. Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig

Takstoppdrag AS

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport:

- Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.
- Høyblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Ytterveggene er utført som isolert bindingsverk/murkonstruksjon. Ytterkledning av fasadeplater/betongelementer.
- Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer utvendig.
- Dører utvendig.
- Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Felles vann- og avløpsrør.
- Avtrekk på stue/kjøkken.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Varmesentral.
- Fukt i tilliggende konstruksjoner på bad.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på bad
- Sentralvarme med radiator i stue/kjøkken

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 547,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, sentralvarme, grunnpakke tv/internett, felles byggforsikring, renter og avdrag på felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, vedlikehold og vask av fellesarealer.

Felleskostnadene fordeles slik:

- Andel felleskostnader kr 3 822,-
- Andel brensel kr 279,-
- Dugnad kr 27,-
- Bomiljø kr 43,-
- Felles kabel-tv kr 376,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 453 565,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 1 814 258,- 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 inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Åstvedtvågen Borettslag er to høyblokker bestående av 132 andelseiere.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget har intern forkjøpsrett. Forkjøpsretten lyses ut parallelt med salget, og avklares etter at boligen er solgt.

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 89 685,- pr. 20.05.2025

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr 13 296 083,- fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Handelsbanken
Annuitetslån
Rentesats: 5,59% pa.
Andel av saldo: kr 89 685,-
Siste termin: 30.09.2038

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 mnd.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 339 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt for borettslaget.

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

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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Vågslien 70! En flott leilighet i et etablert boligområde. Her bor man sentralt, men likevel tilbaketrukket til. De dager det frister med handlemuligheter er de det kort vei til Åsane senter og Horisont. Rundt 5 minutters kjøring fra leiligheten finner du Åsane senter og Horisont som kan tilby alt fra dagligvarebutikker, bibliotek, apotek, blomsterforhandler, restauranter, frisør og mye mer. Her har man et stort utvalg for store og små. Dersom dette ikke skulle være tilfredsstillende, er kjøreturen til Bergen sentrum kort. Bykjernen har alt av uteliv, utdanningsinstitusjoner, kulturtilbud med mye mer.

Her er det mulighet til å kjøpe/leie båtplass, flotte bademuligheter fra både badestrand og brygge.

Det er flere barnehager og skoler i nærområdet. Den nærmeste, Kidsa Tertitten (1-5 år) er kun 15 minutters gange unna boligen, og Grønskjeret barnehage (1-5 år) 19 minutters gange unna. Ellers er det kort vei til Tertnes skole (1.-7. kl.), Ulsetskogen skole (1.-7. kl.), Åstveit skole (8.-10. kl.), Åsane videregående skole og Tertnes videregående skole.

Nærmeste busstopp er "Sjøveien" som tar ca. 9 minutter å gå til. Ellers er det kort kjørevei til Åsane terminal med meget gode bussforbindelser retning Bergen sentrum, Arna, Knarvik, m.m.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en midlertidig innflytningstillatelse for eiendommen datert 14.02.1968. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. Det fremkommer ikke hvilke pålegg som gjenstod for å kunne søke om ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest for endring bolighus datert 10.04.1989.
Det foreligger ferdigattest for nybygg/endring boligbygg datert 10.10.1994.

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.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Sovealkoven er opprinnelig byggemeldt som kjøkken jf. byggetegninger.
Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er normalt sett ikke søknadspliktig.

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 Åsane. Gnr 186 bnr 15 og 44, Tertnes Åstveitvågen, Vågslia, datert 22.01.1965, regulert til bolig.

Hensynssoner i kommuneplanen:
- Landskap - funksjonell strandsone - berøringsgrad 2%
- Faresone - aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred - berøringsgrad 3,4%

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

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 186/73 - Tertnesveien 76 - påbygg. Saksnr.: BYGG-2022/16820

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På borettslagets eiendom er det tinglyst tre servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om bebyggelse, bestemmelse om vann/kloakkledninger og rettighet om å disponere vederlagsfritt areal for transformatorkiosk.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Styreleder opplyser at det har vært en setningsskade på blokk nr. 70, og at de antar at det var problemer med altanfestene. Disse er nå forsterket og arbeidet er ferdig, men de jobber fremdeles med å finne årsaken. I forbindelse med dette ble det tatt opp et lån hos Vestbo som foreløpig ikke vil påvirke fellesgjelden/felleskostnadene. Styret opplyser videre at de er i gang med å prøve å redusere strømkostnadene, og at de i den forbindelse ser på om vindturbiner på taket kan være aktuelt.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige

andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

Det er felles sykkelbod i blokken.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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: 2,20% av salgssum (min. kr. 39 600,-) – estimert til kr. 43 553,-
Grunnpakke Leilighet kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 425,-

Samlet skal selger betale kr. 118 568,- 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 28. mai 2025

Ansvarlig megler

Remie Schjelderup Henriksen, Eiendomsmegler
Tlf. 93086672

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Vågslien 70

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk
Vågslien 70, 5113 TERTNES
BERGEN kommune
gnr. 186, bnr. 705
Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 30.04.2025 **Rapportdato:** 28.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20286-2264 **Referansenummer:** YQ5457

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

Takstoppdrag AS ble stiftet 13.11.2009 av Trond Bertelsen. Trond Bertelsen utdannet seg som tømrer i 2001 og ble utdannet byggmester i 2004. Han jobbet i ulike tømrerfirmaer frem til han utdannet seg som takstmann i 2008. Takstoppdrag AS består i dag av en takstmann, to sektretærer og en regnskapsfører i deltidsstilling. Takstoppdrag AS har utført ca 9400 oppdrag siden oppstarten i 2009 og det er hovedsakelig tilstandsrapporter og noe verditaksering som blir utført. Trond Bertelsen har hele tiden vært bevisst på at han må skrive gode og utfyllende rapporter og i tillegg være serviceinnstilt for å lykkes som takstmann. Fokus på dette har etter hvert skaffet Takstoppdrag AS en stor kundeportefølje.

Hos Takstoppdrag AS har vi en tydelig visjon: Vi ønsker å levere grundige og informative rapporter som gir økt innsikt til både selgere og kjøpere av fast eiendom. Våre rapporter er ikke bare en oversikt over tilstand, de fungerer også som et nyttig verktøy for å forstå boligen bedre.



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no
926 67 005

Medlem av NITO

Vågslien 70, 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 705
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Vågslien 70, 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 705
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

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

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beskrivelse av fellesdeler

Grunnmur:
Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Videre grunnforhold er ikke kjent. Grunnmur/fundamenter av betong. Gulv mot grunn i betong.

Generelt:
I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i mur/gulv pga at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Eksterne boder i u-etg i eldre bygninger er normalt sett ikke egnet til oppbevaring av klær, tøy etc ettersom det er høyere fuktighet i u-etg enn i etasjene som ligger over bakkenivå.

Veggkonstruksjon:
Høyblokken er oppført i plasstøpte konstruksjoner som bærevegger/etasjeskillere. Ytterveggene er utført som isolert bindingsverk/murkonstruksjoner. Ytterkledning av fasadeplater/betongelementer. Fasadene ble delvis oppgradert i 1999. Fasadene er Brls ansvar.

Taktekking:
Flat takkonstruksjon. Tekket med takbelegg. Taket er ikke besiktiget. Det er ukjent alder på taktekking. Taktekking er Brls ansvar.

Tilstandsgrad på fellesdeler:
Det blir ikke angitt tilstandsgrad på felles bygningsdeler i sameier, boliglag eller borettslag. For tilstandopplysninger om bygningsmassen henvises det til borettslaget/sameiets og deres vedlikeholdsrutiner, og ev. tilstandsrapporter. Det anbefales at alle sameier, boliglag og borettslag foretar jevnlig kontroll av bygningsmassen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt tapet, spileplater.
Himling: Malt betong.

Oppgraderinger:
- Nye laminatgulv er montert i 2025.
- Maling av vegger/himling i 2025.
- Montering av spileplater på deler av entre/gang og sovealkove i 2025.

Innvendig dør:
Formpresset slett dørblad.

Innerdør er skiftet i 2025.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 2,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i vegg.

Badet er renovert i 2025. Sluk ble skiftet i regi av Brl. Utført av VVS Rørmontasje AS. Øvrig arbeid ble utført av Vestland VVS AS, SAS Elektro AS og Murmester Steinsland AS.

KJØKKEN Gå til side

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 23,5 m². Ny kjøkkeninnredning i 2025.
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter. Takhøy innredning.
Laminat benkeplate, underlimt sort kvartskompositt vaskekum.
Laminat plate over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin (smal modell).
- Kjøleskap/frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert i sovealkove. Stoppekraner er plassert i sovealkove.
Avløpsrør av plast. Hovedstamme av støpejern.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2025. Arbeidet ble utført av Vestland VVS AS.

Sentralvarme.
Leiligheten har radiatorovn i stue/kjøkken. Felles varmtvannsforsyning i Brl. Varmtvann er inkl i fellesutgiftene.

Ventilasjon:
Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og sovealkove. Det er ikke ventilator på kjøkkenet (bør monteres). Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

El.anlegg:
Sikringsskap i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring av type skrusikring (ukjent ampere).

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
10 ampere. 2 stk.

El.anlegg i leiligheten er delvis oppgradert i 2025. Arbeidet ble utført av SAS Elektro AS. Ny strømmåler i mars 2018.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2025).

Vågslien 70, 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 705
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i boligblokk

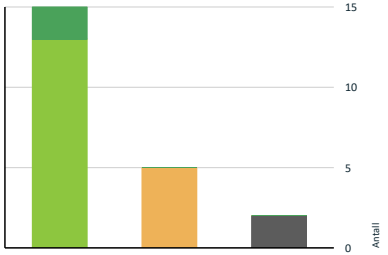
• Det foreligger ikke tegninger

Vågslien 70, 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 705
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

DØDSBO:
Det gjøres oppmerksom på at dette er et dødsbo med begrenset tilgang til informasjon om eiendommen og boligen. Det betyr at det kan være relevant informasjon som ikke er kommentert og/eller kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 3-etg > Bad (2,7 m²) > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Felles vann- og avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 3-etg > Stue/kjøkken (23,5 m²) > Avtrekk	Gå til side

Vågslien 70, 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 705
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1965

Kommentar
Oppgitt i boliginfo fra Vestbo

Anvendelse
Bolig

Standard
Takstobjektet:
1 roms andelsleilighet i 3-etg. Ssb-nr: H0301.
Sørvestvendt altan på 9,1 m² med utgang fra stue/kjøkken. Altanen er overbygd.
Leiligheten disponerer en bod i u-etg og en bod i loft-etg (inkludert i BRA-e).

Leiligheten er modernisert i 2025 med bl.a. nytt bad, nytt kjøkken, nytt røropplegg og modernisering av overflater. For nærmere informasjon om standard: Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Bygningen og leilighetens alder tilsier at det ved ombygging eller modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at bygningen/ kan ha eldre bygningsdeler som ikke er skiftet og dermed kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette bygningen ble oppført, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Vedlikehold
Utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglass i hvite pvc karmer.

Vinduene ble skiftet på 1990-tallet.
Vindu har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduer er Brls ansvar.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Eldre vinduer har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Tidspunkt for eventuell utskifting av vinduer er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.

TG 2 Dører

Ytterdør: Hvit dørblad i B-30 kvalitet. Kikkhull. Dørtelefon i entre/gang.
Altandør: Hvit dørblad i pvc med felt av isolerglass.

Ytterdør ble skiftet i 2019. Nytt callinganlegg i Brl i 2015/2016. Altandør ble skiftet på 1990-tallet.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør og altandør er Brls ansvar.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Ytterdør tar i karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt (gjelder altandør). Eldre dører har normalt sett dårligere isoleringsevne og dårligere vindtetting rundt karmer enn nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Ytterdør bør justeres. Tidspunkt for eventuell utskifting av altandør er vanskelig å anslå da dette vil variere ut i fra klimatiske forhold, vedlikeholdsintervall etc.



Dørtelefon i entre/gang.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Sørvestvendt altan på 9,1 m² med utgang fra stue/kjøkken. Altanen er overbygd.
Altanen er oppført i betong, malt overflate.
Rekkverk i stålprofiler og glass/fasadeplater.
Rekkverk ble kontrollert, høyden var 1,10 m. Dagens rekkverkskrav er 1,00 m.

Altanen har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Altangulv er malt i 2025.

Tilstandsrapport



Altan med utgang fra stue/kjøkken.



Bilde av altangulv etter malingsarbeid i 2025.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat.
Vegger: Malt tapet, spileplater.
Himling: Malt betong.

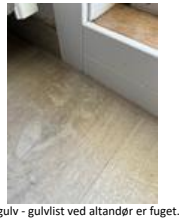
Oppgraderinger:
- Nye laminatgulv er montert i 2025.
- Maling av vegger/himling i 2025.
- Montering av spileplater på deler av entre/gang og sovealkove i 2025.

Mrk.
Det er ujevne overflater flere steder. Montering av kjøkken og oppussing av overflater er utført i privat regi. Det er noen ufagmessige utførelser.

Generelt.
Liten bruksslitasje på overflater. Ingen slitasje på gulv .
Våtrom og kjøkken er beskrevet i egen rubrikk.



Noe ujevn og bred fuge i overgang kjøkken - himling.



Glip mellom laminatgulv - gulvlist ved altandør er fuget.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Plasstøpt betong.
Gulv ble kontrollert med laser.

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.
Ca 05 mm - 18 mm skjevheter registrert v/kontroll.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Vågslien 70, 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 705
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Bilder viser skjevheter i gulv i stue/kjøkken.



Bilder viser skjevheter i gulv i stue/kjøkken.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Formpresset slett dørblad.

Innerdør er skiftet i 2025. Innerdør har ingen slitasje.

Mrk. Innerdør glir igjen når den er delvis åpen. Bør ev. justeres.

VÅTROM

3-ETG > BAD (2,7 M²)

Generell

Bad. Areal: 2,7 m².
Keramiske fliser på gulv/vegger, malt betong i himling.
Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i vegg.

Badet er renovert i 2025. Sluk ble skiftet i regi av Brl. Utført av VVS Rørmontasje AS. Øvrig arbeid ble utført av Vestland VVS AS, SAS Elektro AS og Murmester Steinsland AS.

3-ETG > BAD (2,7 M²)

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger, malt betong i himling.

Mrk.
Det er noe ujevnt i himling i ett lite område over dusjsone.

3-ETG > BAD (2,7 M²)

TG 1 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Lokalt fall til sluk. Dvs 32 mm fall fra gulv v/dør til sluk. Gulv i dusjsone er nedsenket 10 - 15 mm i forhold til resten av badegulv.

3-ETG > BAD (2,7 M²)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast, ny v/renovering. Synlig klemring i sluk.
Membran: Smøremembran/membranplater.



Plastsluk i dusjsone.

3-ETG > BAD (2,7 M²)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder: Servant med møblement/speil og belysning, vegghengt toalett, innfelbart dusjhjørne i glass, dusjgarnityr.

3-ETG > BAD (2,7 M²)

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i vegg. Tilluft under dør.

Mrk.
Ventil har ikke optimal effekt. Det er ikke tillatt å montere el.avtrekksventil på bad ifølge vedtekter.

3-ETG > BAD (2,7 M²)

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt ettersom badet er nytt, ubrukt og reklamasjonsrett foreligger.

KJØKKEN

3-ETG > STUE/KJØKKEN (23,5 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Åpen stue/kjøkkenløsning. Areal til sammen: 23,5 m². Ny kjøkkeninnredning i 2025.
Laminat på gulv, malt tapet på vegger, malt betong i himling.
IKEA kjøkkeninnredning med slette fronter. Takhøy innredning.
Laminat benkeplate, underlimt sort kvartskomposittt vaskekum.
Laminat plate over benkeplate.

Integrerte hvitevarer (IKEA):
- Stekeovn.
- Platetopp m/induksjon.
- Oppvaskmaskin (smal modell).
- Kjøleskap/frys.

Kjøkkeninnredning har ingen slitasje.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.

3-ETG > STUE/KJØKKEN (23,5 M²)

TG 2 Avtrekk

Det er ikke ventilator på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør monteres kullfilterventilator på kjøkkenet. Kullfilterventilator gir også avvik i NS 3600 som er standarden som er lagt til grunn i den nye tilstandsrapporten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyningsrør av pex rør (rør i rør system). Rør i rør skap er plassert i sovealkove. Stoppekraner er plassert i sovealkove.

Nytt rør i rør system i leiligheten i 2025. Arbeidet ble utført av Vestland VVS AS.
Felles vannrør er Brls ansvar.

Mrk.
Jeg har ikke funksjonstestet stoppekran. Det er ikke gitt opplysninger om feil eller manglende funksjon på stoppekran.



Ingen tegn til fukt/kondens i rør i rør skap. Rør i rør skap bør sjekkes for ev. lekkasje 2 ganger årlig.



Stoppekran i rør i rør skap.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Nye avløpsrør under servant på bad og under kjøkkenvask i 2025.
Felles avløpsrør er Brls ansvar.

TG 2 Felles vann- og avløpsrør

Felles vannrør av kobber og felles avløpsrør av støpejern.
Felles vann- og avløpsrør er av eldre årgang og er Brls ansvar.

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

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

Vågslien 70, 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 705
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapport

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

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



Stoppekraner i sovealkove (tidligere hvor kjøkken var plassert).

TG 1 Ventilasjon

Felles mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og sovealkove. Det er ikke ventilator på kjøkkenet (bør monteres). Ellers er det naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer og luftemulighet v/åpning av vinduer og altandør.

Sørg for frisk luft og riktig møbelplassering:
Etter en natt søvn samler det seg fuktighet i luften på soverommet. Ved å la vinduet være i luftestilling eller lufte ut hver morgen reduserer du fuktigheten og forbedrer inneklimaet. Husk også å plassere senger og møbler minst 5 cm fra yttervegger for å sikre god luftsirkulasjon. Dette forhindrer kondens, som kan føre til mugg og sopp. Enkle tiltak som disse bidrar til et bedre inneklima.

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

TG IU Varmesentral

Sentralvarme.
Leiligheten har radiatorovn i stue/kjøkken. Felles varmtvannsforsyning i Brl. Varmtvann er inkl i fellesutgiftene.

Teknisk rom ble oppgradert i 2023 med bl.a. 3 stk nye varmtvannstanker.
Type: Høiax. Volum: 373 liter pr. tank.

Felles varmesentral er Brls ansvar og er ikke tilstandsvurdert.



Radiatorovn i stue/kjøkken.

TG 1 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.

Sikringsskap i fellesarealer.
Inneholder: Automatsikringer (jordfeilautomater), strømmåler m/fjernavlesning.
Hovedsikring av type skrusikring (ukjent ampere).

Kurser.
20 ampere. 1 stk.
10 ampere. 2 stk.

El.anlegg i leiligheten er oppgradert i 2025. Arbeidet ble utført av SAS Elektro AS. Ny strømmåler i mars 2018.

El. oppvarming:
Varmekabler på bad (fra 2025).

Spørsmål til eier

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

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Dødsbo, fylles ikke ut.

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

   Dødsbo, fylles ikke ut.

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

Tilstandsrapport

Dødsbo, fylles ikke ut.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Dødsbo, fylles ikke ut.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Dødsbo, fylles ikke ut.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det er variabel alder på el.anlegg. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

Det skal ikke være nødvendig med utvidet el.kontroll ettersom el.anlegg er oppgradert i 2025 av SAS Elektro AS. Forskrift om elektrisk lavspenningsanlegg anbefaler at det blir foretatt regelmessig ettersyn av det elektriske anlegget hvert tiende år.



Sikringer i felles sikringsskap.



Hovedsikring i felles sikringsskap. Hovedsikring til aktuell leilighet er merket 32-1.

TG 0 Brannteknisk 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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har minst en røykvarsler og pulverapparat.

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

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Vågslien 70, 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 705
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

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

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

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg		1		1	
3-etg	34			34	9
Loft-etg		4		4	
SUM	**34**	**5**			**9**
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
U-etg		Ekstern bod (0,9 m²)	
3-etg	Entré/gang (2,3 m²), Bad (2,7 m²), Sovealkove (3,9 m²), Stue/kjøkken (23,5 m²)		
Loft-etg		Ekstern bod (4 m²)	

Kommentar

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

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

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 1,4 m² av bruksarealet.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue/kjøkken er: 2,52 m.

Mrk.
Det er åpen løsning mellom entre/gang - stue/kjøkken og sovealkove - stue/kjøkken.

Eksterne boder.
Leiligheten disponerer en bod i u-etg på 0,9 m² og en bod i loft-etg på 4 m² (gulvareal: 5,1 m²). Deler av bod i loft-etg er ikke målbar pga ventilasjonssjakt. Bod i u-etg er en gitterbod som ligger i et felles bodareal. Bodene er merket 32. Eksterne boder er inkludert i BRA-e.

Generelt:
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet beskrives som/defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Vågslien 70, 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 705
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger fra rekvirent:

2025. Nytt kjøkken i privat regi.
2025 nytt gulv i privat regi.
2025 alle tak vegger malt. Privat regi.
2025 rør i rør system utført av Vestland VVS.AS
2025 ny gulv sluk bad i regi borettslaget, utført av VVS rørmontasje AS.
2025 varmekabler bad, utført av SAS elektro.
2025 oppgradert sikring, skiftet støpsler, komfyrvakt etc. SAS elektro.
2025 arbeid på bad, membran etc Murmester Steinsland AS.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: TEGNINGER/LOVLIGHET:
Byggetegninger er ikke mottatt eller gjennomgått på dette oppdraget.

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet i boligblokk	34	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	186	705	0	0	10339.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vågslien 70

Hjemmelshaver
Åstvedtvågen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
A32/Åstvedtvågen Borettslag	948882361	A32	Vestbo. Tlf: 55 30 96 00. www.vestbo.no	Bo etter Dag Inge Helgesen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
16	100	4 780	89 685

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr 4547,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, sentralvarme, varmtvann, kabel-tv/internett (grunnpakke), dugnad og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Tertnes.
Fra leiligheten er det utsikt over Åstveitvågen, Byfjorden, Våganeset, Askøy, Eidsvåg, Eidsvågneset og omkringliggende fjell.
Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse, rekkehus og eneboliger.

Kort vei til Åsane senter & Horisont senter med alle fasiliteter/servicetilbud, samt dagligvarebutikk på Tertnes.
Fine turmuligheter med bla Geitanuken, Veten, Rollandsfjellet og Høgstefjellet mm i Åsane.
Mange idrettsanlegg/fritidstilbud som bla Vestlandshallen, Myrdalsanlegget, Åsanehallen,
Åstveithallen, Åstveit idrettspark i området Åsane bydel, samt skoler som Blokkhaugen
Skole, Tertnes Skole, Kyrkjekrinsen Skole, Åstveit Skole, Åsane Videregående
Skole og Tertnes Videregående Skole i Åsane. Gangavstand til barnehage.
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum.

Kort vei til Grønnskjæret friluftsområde (badeplass). Båthavn like nedenfor borettslaget.

Adkomstvei

Adkomst eiendom direkte fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Vågslien 70, 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 705
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (50430000). Formål: Bolig.
Planid: 50430000.
Planens navn: ÅSANE. GNR 186 BNR 15 OG 44, TERTNES ÅSTVEITVÅGEN, VÅGSLIA.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 22.01.1965.

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

Om tomten

Tomt:
Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er foruten eiendommens bygningsmasse opparbeidet
med interne veier, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.
Parkering på fellesområde. Det er lagt opp 25 stk ladestasjoner på felles parkeringsplass. Type ladestasjon: Easee.

Martrikkel/adresse:
Borettslaget tilhører gnr. 186 og bnr. 705 og har følgende adresser:
- Vågslien 58.
- Vågslien 70.

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Åstvedtvågen Borettslag består av 126 leiligheter fordelt på 2 høyblokker.
Adkomst leiligheter via heis/trappeoppgang. Utvendige svalganger i hver etasje.
Felles vaskeri og tørkerom i u-etg (bruk er inkl i fellesutgiftene).
Felles bod i u-etg for oppbevaring av sykler etc.
Styreleder i Brl: Eli Tysnes.
Borettslaget har intern forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 948 882 361.
Navn/foretaksnavn: Åstvedtvågen Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 12.03.1995.
Stiftelsesdato: 01.02.1965.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Rekvirent		Opplysninger fra rekvirent	Innhentet		Nei
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Boliginformasjon fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Div. fakturaer og våtromsdokumentasjon		Lagret	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring el.arbeid		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Vågslien 70, 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 705
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

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 retninglinjer 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 brannmessige 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.

Vågslien 70, 5113 TERTNES
Gnr 186 - Bnr 705
4601 BERGEN

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• Normal 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 lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YQ5457

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kjeilen, Siv-Renate	9578-5993-4-1734612	2025-05-20 14:51:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
20. mai 2025

Oppdragsnummer
32-0061/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vågslien 70, 5113 TERTNES

Meglerfirma
Nordvik Bergen Vest

Selgere
Siv-Renate Kjeilen, Inger-Mari Jørgensen

Fullmektige
Siv-Renate Kjeilen for Inger-Mari Jørgensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. januar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Dag Inge Helgesen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

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: SAS elektro Murmester steinsland as VVS vestland VVS rørmontasje

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS vestland VVS rørmontasje

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS vestland VVS rørmontasje

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?
Nei

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SAS elektro

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

Når ble kontrollen utført? April 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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: VVS vestland

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?
Nei

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: Har vært

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?
Nei

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.
Nei

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: Takst 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

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?
Nei

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?
Nei

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: 32-0061/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kjeilen, Siv-Renate	**2025-05-20**

Identifikasjon

bankID Kjeilen, Siv-Renate

SIGNICAT

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

Vågslien 70

Nabolaget Tertnes - vurdert av 120 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Tertnes skole (1-7 kl.)	**19 min**
340 elever, 20 klasser	1.3 km
Ulsetskogen skole (1-7 kl.)	**7 min**
273 elever, 21 klasser	2.6 km
Haukedalen skole (1-7 kl.)	**8 min**
362 elever, 26 klasser	2.6 km
Åstveit skole (8-10 kl.)	**19 min**
462 elever, 38 klasser	1.5 km
Tertnes videregående skole	**22 min**
370 elever	1.7 km
Åsane videregående skole	**9 min**
1100 elever	3.7 km

Offentlig transport

Sjøveien	**9 min**
Linje 30, 39	0.6 km
Bergen	**16 min**
Linje F4, L4, R40	12.4 km
Bergen Flesland	**30 min**

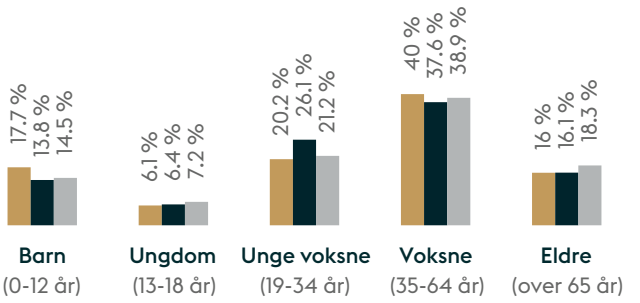
Barnehager

Kidsa Tertitten (1-5 år)	**15 min**
43 barn	1.1 km
Grønskjeret barnehage (1-5 år)	**19 min**
78 barn	1.4 km
Tertnesparken barnehage (1-5 å...	**23 min**
27 barn	1.8 km

Dagligvare

Kiwi Tertnes	**10 min**
Kiwi Ulset	**26 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tertnes	1 620	721
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tertnes skole kunstgress	16 min
Tertnes borettslag ballbinge	20 min
MOVA Åsane	8 min
Mudo Åsane	7 min

«Det er rolig, nær sjøen, har mange fritidsaktiviteter for barn i gåavstand, bra barnehage, mye sol.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100



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

Forretningsfører

Åstvedtvågen Borettslag
Organisasjonsnr. 948 882 361.

Vedtekter

Vedtatt på konstituerende Generalforsamling (stiftelsedato)
Den 1. februar 1965
Endret på Generalforsamling den 14. juni 1967 , 15. desember 1977 , 26. mars 1981,
15 mars 1982 , 4. april 1991 , 31. mai 1995 , 3. juni 1999 , 18. juni 2001 , 5. juni 2002 ,
12. mai 2004 og 21. april 2005 med iverksettelse fra ny lov om Borettslag av 6. juni 2003.

for Åstvedtvågen Borettslag av 12.04.05

Åstvedtvågen Borettslag org nr 948 8.82 361.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Åstvedtvågen Borettslag er et samvirke foretak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretnings kontor i Bergen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
Andelene skal være på kroner 100,-.

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andels eiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

Bergen kommune kan eie andel nr. 115 og 122 med tilknyttet leierett til leilighetene nr. B-83 og B-93. De i dette ledd nevnte leiligheter skal av eierne bruksoverlates til yrkesvalghemmede personer og deres familie.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierene ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
Den forrige andelseieren er, solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen
Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv' dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andels eierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2, Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har, mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før
meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
Ansienniteten i borettslaget regnes fra dato for overdragelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor
borettslaget

Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan. ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør. , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v. som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem tilhovedstamme, Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger. og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og . inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til boretts lagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på
verandaer, balkonger o 1. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er boretts lagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn. i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jf også 2-4.

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

Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene til ovenfor videre føres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf boretts lags lovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

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

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller , bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg.

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lags forholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført..

8. styret og dets vedtak

8-1 Styret
Borettslaget skal ha et styre som skal består av en styreleder og' 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Styret + varamedlemmer velges av og blant andelshaverne.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styre leder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksfør når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon. og fullmakt
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før, generalforsamlingen.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering,
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig former enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en ‚stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslags loven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Ved stemmelikhet gjør møtelederensstemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, elter det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning"

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående haren framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Hindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i boretts lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Åstvedtvågen Borettslag

Husordenreglement

(revidert 1994,1996,2001,2004 og **2012)**

Forslag til forandring tilføyelser i husorden reglementet er uthevet med Fet skrift.

1. Ved fremleie av leiligheter skal det sendes skriftlig søknad til styret, det henvises for øvrig til Borettslagets vedtekter.

2. Ved inn og utflytting **skal standardskjema fra Borettslaget fylles ut og sendes til styret /vestbo.**

3. Ved fraflytting skal andelshaver fjerne gjenstander de har oppbevart i fellesrom

4. Unntatt for beboere med handikap parkering, er det ikke tillatt med inn og utkjøring til blokkene mellom klokken 22.00 og 06.30. Dette gjelder også drosjer!

5. Parkering utenom oppmerkede plasser langs blokken er ikke tillatt, dette gjelder også innkjørsel til blokk A og B. Utrykningskjøretøyer skal kunne komme frem til enhver tid!

Det er ikke tillatt å oppbevare uregistrerte kjøretøy/tilhengere på borettslagets eiendom.

Borettslaget vil kunne engasjere utenforstående selskaper til gjennomføre tauing og bøtelegging av biler uten gyldig parkeringstillatelse, beboere er selv ansvarlig for å ha gyldig parkeringstillatelse godt synlig i frontruten til enhver tid på egen og gjesters bil.

6. Boring, saging og banking er ikke tillatt etter klokken 20.00 på hverdager, søndager og helligdager skal det være ro.

7. Husholdnings avfall skal pakkes forsvarlig inn og legges i container i bosshuset. Det er ikke tillatt kaste spesialavfall i bosshusene. Det er ikke tillatt å sette fra seg boss i bossrommet som ikke kan gå oppi containeren.

8. Det er ikke lov å sette fra seg ting i gjenstander i fellesganger og trappeganger, og utenom områder som er tilrettelagt for oppbevaring. Dette gjelder også barnevogner og andre gjenstander utenfor egen inngangsdør. Det skal være fritt for hindringer på rømningsveier. Tenk Brannsikkerhet!

Sykkel ,bildekk, barnevogner og lignende kan lagres i sykkelbod og i tildelt område utenfor boder i kjeller, andelseier er ansvarlig for at gjenstander som er lagret på dette området er tydelig merket med andelseiers navn og leilighetsnummer. Umerkede gjenstander vil bli fjernet/kastet!

9. Vaskeriet i kjelleren skal ikke brukes mellom klokken 22.00 og 07.00 på hverdager, og frem til klokken 12.00 på søndager og helligdager. Det henstilles til egne regler som henger i vaskeriet.

10. Baktrappen er nødtrapp, og skal ikke brukes utenom nød. Det er ikke lov å oppbevare gjenstander i baktrappen.

11. Grilling på altanen er tillatt på elektrisk- eller gassgrill ikke kullbasert. Det forutsettes at det er godkjent jordet ute - stikkontakt ved benyttelse av elektrisk grill.

12. Det er ikke tillatt å henge opp eller legge ut fuglemat på altanen da dette fører til tilgrising for omkringliggende altaner.

13. Det skal ikke ristes over altanens rekkverk da dette fører til tilgrising for naboer under.

14. Regler for ro og order gjelder også på altanen. Det presiseres at høy musikk ikke aksepteres.

15. Røyking skal ikke skje på fellesarealer, dette gjelder også svalaltaner utenfor leilighetene, og like utenfor inngangspartiene.

Ved røyking på egen altan, skal askebeger benyttes. Å kaste røyken utenfor altanen medfører brannfare!

16. Oppbevaring av utstyr med forbrenningsmotor samt brannfarlige eller eksplosive væsker er ikke tillatt på loft eller kjeller og fellesarealer for øvrig.

17. Det er ikke tillatt å koble ventilasjon/vifter inn på eksisterende luftekanal.

18. Markiser, vindskjermer eller lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret eller etter bestemmelser fattet av generalforsamlingen.

19. Det tillates ikke private radio/tv eller parabolantenner.

20. Ved skifte av slukpotter og legging av membran skal dette utføres av godkjente våtromsfagfolk. Ved skifte av slukpotte skal styret kontaktes på forhånd. Borettslaget dekker bytte av sluk så lenge borettslagets rørleggerfirma VVS rørmontasje blir benyttet.

21. Alle leiligheter har fått utlevert godkjent brannslukkingsapparat og røykvarsler. Dette tilhører beboernes ansvar å sørge for at disse er funksjonsdyktige til enhver tid.

22. Ønskes det å flytte eller rive vegger i leiligheten skal styret først søkes om godkjennelse , og dokumentasjon fra fagkyndige fremlegges.

23. Varmeradiatorer i leiligheter skal ikke tildekkes eller males, uten samtykke fra styret.

NYE RADIATORER SKAL UNDER INGEN OMSTENDIGHETER MALES ELLER TILDEKKES.

24. Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på bestemt person, vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

25. Postkasseskilt skal være av borettslagets norm. Skilt kan bestilles hos lås service eller hos skomakeren på Åsane Storsenter(arken)

26. Ved berettigede klager på dyrehold i borettslaget minner vi om at dyrehold er en del av husleiekontrakten og betraktes som mislighold av denne.

26. Vi henstiller borettslagets beboere til å holde seg oppdatert og følge med på borettslagets meldingstjeneste på GET BOKSEN og beskjeder på oppslagstavlen.

27. For øvrig skal andelshavere hver for seg bidra til ro og orden i borettslaget, og andelshavere har rett og plikt til å rapportere til styret og vaktmester dersom de ser eller hører at forskriften er brutt.

28. Brudd på husorden reglementet vil bli ansett som vesentlig misligholdelse av leieavtalen med borettslaget.

Innkalling til Generalforsamling Åstvedtvågen Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Åstvedtvågen Borettslag

Andelseierne i Åstvedtvågen Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 07.05.2024 kl 18:00.
Generalforsamlingen vil bli holdt i Felleslokalet i Prestestien BRL.

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

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

- 6.1 Vask av vinduer utvendig i de øverste etasjene.
- 6.2 Maling av bosshuset i nr. 58
- 6.3 Vannlekkasje B 72
- 6.4 Innkjøp av ny vaskemaskin i vaskeriet i nr. 58
- 6.5 Rutiner om EL bil plassene
- 6.6 Utredning om energieffektivisering (Vestbo)

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

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

26.04.2024

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning, fullmaktsskjema og stemmesedler.

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.

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.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Per Arne Borsheim – styremedlem - På valg for 1 år

Helle Pedersen – styremedlem - På valg for 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Bjørn Fivelsdal - Varamedlem - På valg for 1 år

Frank Wolter - Varamedlem - På valg for 1 år

5.4 Valg av valgkomité

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

6.1 Vask av vinduer utvendig i de øverste etasjene.

Forslagstiller: Lene Ørgersen leilighet B 91

Hun ønsker at borettslaget skal ta ansvar for å vaske vinduene utvendig i de øverste etasjene i blokkene. Dette var et HMS-ansvar.

Forslag til vedtak: Forslaget avvises.

Styrets innstilling: Styrets innstilling: Alle vinduene på sidegavlene er «husmor» vinduer og kan vries inn i leiligheten og vil ikke utgjøre noen fare. Det er andelseier som har ansvar for renhold.

6.2 Maling av bosshuset i nr. 58

Forslag til vedtak: Saken er tatt til orienetering.

Styrets innstilling: Dette er allerede vedtatt av styret og arbeidet vil bli satt i gang når vind og værforhold tillater det

6.3 Vannlekkasje B 72

Forslagstiller: Trude Karlsen leilighet B 72

Jeg bor i nr. 58 og har hatt en eskalerende vannlekkasje mellom etasje skillende siden jeg flyttet inn her for 4 år siden. Jeg har meldt dette til styret flere ganger. Styret har ikke gjort noe med denne saken. Jeg tror det kan gjelde flere leiligheter. Jeg tok saken opp på Generalforsamlingen i 2023, da var det flere andelseiere som sa at det var en konstruksjonsfeil på bygget som gjør at regnvann renner feil vei. Jeg mener dette må undersøkes siden det er økende sprekkdannelse på betong.

Forslag til vedtak: Forslaget avvises.

Styrets innstilling: Vi snakker ikke om lekkasje når det er regnvann utenfor bygningsmassen. Vannet trenger ikke inn i bygningen. Fra tid til annen er det svært værhardt med vind og regn. Det er naturlig at dette kommer inn på altanen, når det er åpen altan. De som var på generalforsamlingen i 2023 kan ikke huske at dette ble diskutert. Dette er heller ikke protokoll ført.

Slik situasjonen er i dag hvor vi har en alvorlig setting skade på altanene i nr. 70 (1 og 2 radene) Vi har vært nødt til og ta et byggelån hos Vestbo (1,3 mill.) Vi har ikke økonomi til å gjennomføre nye kartlegginger som ikke er så alvorlige.

6.4 Innkjøp av ny vaskemaskin i vaskeriet i nr. 58

Innkjøp av ny vaskemaskin i vaskeriet i nr. 58. Det lukter mugg og maskinen vasker dårlig.

Forslag til vedtak: Forslaget avvises.

Styrets innstilling: Det vil ikke bli kjøpt inn ny maskin i vaskeriet. Det er Hole som avgjør kvaliteten på maskinen og alle reparasjoner som blir nødvendig og utføre. Han sier at maskinene fungerer bra. Det er heller ikke kommet inn klager fra andre andelseiere.

6.5 Rutiner om EL bil plassene

Styret sitt forslag: Rutiner om EL bil plassene og oppsigelse av kontrakter når andelseier ikke sier opp plassene ved salg av andelen og ny eier betaler via felleskostnader 300 kr. mnd. uten å ha EL bil

Oppsigelse av plassen må gå både til Vestbo og til Monsen

Forslag til vedtak: Oppsigelse av plassen må gå både til Vestbo og til Monsen.

6.6 Utredning om energieffektivisering (Vestbo)

Styret sitt forslag.: Vi har mye utgifter på strøm og må få disse utgiftene ned. Det er i hovedsak penger som blir brukt på elektrokjelene utgjør en høy utgift.

Vestbo legger frem informasjon rundt energi-optimalisering.

Forslag til vedtak: Saken er tatt til orientering

Årsberetning 2023 for Åstvedtvågen Borettslag

Virksomheten art og lokalisering

Åstvedtvågen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Laget forvalter i dag gnr. 86, bnr. 707 og 958 i Bergen kommune.
Lagets bygningsmasse som ble oppført i 1966 / 67 er to høyblokker med i alt 126 leiligheter, med adresse Vågslien 58 og 70,5113 Tertnes.

Boligens frontfasade ble rehabilitert med altaner og nye vinduer i 1994 / 95
Bak fasaden ble rehabilitert også med nye vinduer i 2000.
Sidefasadene i begge blokkene ble rehabilitert i 2007 med nye plater
Borettslaget rehabiliterte inngangsparti i 2013.
Skiftet takrenner på altan siden i 2016 / 2017
Borettslaget oppgraderte gangveiene mellom blokkene i 2017/ 18 En av de med varmekabler opp mot parkeringsplassen. Det er også lagt varmekabler opp mot buss stoppet mot Kiwi på vår eiendom.
Skiftet vinduer på sidegavlene i begge blokkene i 2017
Skiftet alle ytterdører til leilighetene i 2019
Nye TV og internettkabler i 2021
Opprettet EL bil ladestasjoner i 2018 (10 plasser) 2 biler pr. plass- Økning av EL bil plasser i 2023 med 15 nye plasser

Oversikt over utvikling, resultatet og foretakets stilling

Regnskapet viser at omløpsmidlene er på kr. 1 054 436 og kortsiktig gjeld er på kr. 586 189. Dette viser at borettslaget har evne til å dekke sine betalingsforpliktelser etter hvert som de forfaller.

Selskapets balanse viser en egenkapital på kr. 1 148 851 pr. 31.12.2023.
For borettslag er dette tilstrekkelig fordi det ikke driver konkurranseutsatt virksomhet. Kapitalens størrelse innebærer en begrenset risiko i forhold til driften av borettslaget.

Styret har en nøktern strategi i forhold til resultatutviklingen for selskapet. Målet for borettslaget er å ha tilstrekkelig med midler til å dekke løpende kostnader og kunne avsette noen midler til nødvendig fremtidig vedlikehold.

Langsiktig gjeld.

Borettslaget har langsiktig gjeld med låneopptak i med kr. 14 097 739 med
rentesats på 5.58 % pr. og borettsinnskudd på kr. 1 589 100. Totalt er dem langsiktige gjelden da på kr. 15 686 839.

Disponible midler

Regnskapet for 2023 viser at borettslaget hadde kr. 469 247 i positive disponible midler. Dette er en nedgang i disponible midler på kr. 1 017 401 i forhold til regnskapet for 2022.

Forslag til bruk av overskudd eller dekning av tap

Regnskapet for 2023 er avsluttet med et underskudd på kr.148 345 mot et budsjettert overskudd på 1 002 195. Avviket skyldes i hovedsak økte kostnader til strøm brukt på oppvarming av leiligheter og varmtvann, ny mur ved nr.70, nye avløp utenfor nr. 58 og 70 og nye ladestasjoner for elbiler.. Fjellsikring i skråning 58. samt utreding av setningsskade i nr. 70

Fortsatt drift

Med bakgrunn i de opplysninger som er gitt under avsnittene, oversikt over utvikling og disponible midler, er forutsetningen for fortsatt drift lagt til grunn for avleggelsen av årsregnskapet. Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Arbeidsmiljø

Da laget ikke har egne ansatte. Arbeidsmiljøet blant styrets medlemmer har vært godt og kreativt

Likestilling

Borettslagets styre består av 2 kvinner og 1 mann. Styrets leder er en kvinne.
Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i borettslaget.

Ytre miljø

Borettslagets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø mer enn det som er vanlig for bebyggelse av denne art.

Borettslagets stilling og utvikling.

Borettslaget ble etablert og bygget i 1966, og er over 50 år gammel, en naturlig konsekvens av alderen på bygningsmassen er at vi i årene fremover må forvente økning av både driftsutgifter og vedlikeholdskostnader, grunnet økende behov for vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget. Det er også en trend i vårt borettslag, som ellers i samfunnet at interessen for å gjøre dugnad er minkende, og at vi en større grad enn tidligere må kjøpe tjenester som tidligere har vært utført på dugnad. Med både økning i driftsutgifter og et større behov for vedlikehold i årene fremover, må andelseierne i borettslaget være forberedt på, at det vil bli behov for både økning i felleskostnader og fellesgjeld i årene fremover.

Borettslaget har de siste årene hatt en stor økning i drifts kostnader, mesteparten av dette er grunnet økte kostnader til vedlikehold og innleide tjeneste. Det vil også bli behov for å øke felleskostnadene for å legge opp til at man opparbeider seg en større egenkapital igjen, etter at vi har brukt mye av dem de siste årene.

.

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 6 styremøter. Styret har på grunn av arbeidsmengde brukt vara representantene aktivt i arbeidet. Samarbeidet har fungert godt.

De viktigste sakene styret har jobbet med i inneværende periode:

- Fremleieforhold og ulovlige fremleie av leiligheter
- Overdragelse av leiligheter, godkjennelse av nye andelseiere.
- Juridisk bistand fra Vestbo
- Økonomi og budsjett behandling
- Strøm utgifter og økning av disse utgiftene.
- Svært høye utgifter til oppvarming av varmt vann / forbruk av varmt vann
- Økning av fellesutgifter på grunn av økning av strømutgifter og andre utgifter fra Bergen kommune.
- Økning av utgifter til vaktmestester funksjoner og økning av utgifter til felles utgifter til renhold av fellesarealet.
- Behandlet klagesaker fra andelseiere, ofte er dette støy problematikk. Fester med høy musikk utover natten. Politi må kontaktes og eventuelt skrive klagesak til styret i ettertid. Det er ikke slik at det er styremedlemmer som kan rydde opp i dette utover kvelden / natten.
- Utskifting av kloakk brudd i nr. 58 (3 raden i blokken)
- Maling av gjerde utenfor nr. 70
- Maling av bosshuset i nr. 70.
- Ras sikring ovenfor nr. 58
- Reparasjoner av luftekanal i nr. .58
- Informasjonstavle i inngangsparti
- Vasking av sidefasadene i begge blokkene
- Vasking og impregnering av svalaltanene i begge blokkene
- Setningsskade ved altanene i nr. 70 1 og 2 radene på altanene.
- Etablering av 15 nye EL plasser. Denne saken ble utsatt på generalforsamlingen i 2021. Saken skulle følgelig blitt behandlet på en ny generalforsamling for oppstart av arbeidet. Dette ble ikke gjort og det beklager styret. Grunnet varsling om prisøkning på etablering av plassene ble det besluttet å sette i gang arbeidet, noe som krevde en rask avgjørelse for å få det til «gammel pris».
- Beplanting utenfor blokkene
- Hærverk
- Oppussingsproblematikk i forhold til støy og klager fra andelseiere
- Forsikring saker
- Dugnad. Dugnadsarbeid må avtales med en av styrets medlemmer. Innkjøp må også avtales med styret. Max grense for utbetaling av dugnadspenger til hver andelseier er 3000 kr. pr. år.
- Utebelysning
- Reparasjoner av calling anlegget.

Saker under arbeid og planlegging

- Alternativ oppvarming for blokkene.
- Setningsskade ved altanene på hjørnet i blokk 70 (rad 1 og rad 2 altanene)

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag godt vedlikeholdt i forhold til de mål borettslaget har for vedlikehold, styret ser allikevel for seg en opptrapping i vedlikeholdet i årene fremover.
Flere av andelseiere har foretatt ombygninger inne i leilighetene uten styrets godkjenning. Vi viser her til vedtektene og husordensreglementet**. Det må søkes om styrets godkjenning**. Om skader oppstår kan styret forlange at det tilbakestilles til orginalformat på eiers regning. Det dreier seg ofte om kjøkken som er flyttet inn i stuen osv.

Internkontroll

HMS vil ha en høy prioritert for laget da dette kan forebygge høye utgifter for laget.

Forretningsførsel: Vestlandske boligbyggelag (Vestbo)
Besøksadresse: Strandgaten 196
Postadresse: Postboks 1947 Nordnes
5817 Bergen
Telefonsentral: 55 30 96 00
Faks: 55 31 88 66

Revisjon for laget blir utført av Ernst & Young.

Bygningene er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring.
Borettslaget har tegnet følgende forsikringer:
Borettslagets eiendomsmasse er forsikret for kr. 168 523 000
Borettslagets egenandel ved skade er kr. 6.000
Ved skade forårsaket av andelseiere, må andelseiere selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte andelseier / beboer

Det er siste år registrert 2 skadesaker Vanligste skadeårsak er lekkasje fra bad og skade i tak for andelseier under. Styret vil se på tiltak for å redusere denne type skader.
Vi har i dag en avtale med VVS Rørmontasje om at laget dekker utgiftene på ny sluk når andelseiere skal rehabilitere badet sitt. Vi har også avtale på stoppekraner på kjøkken og bad

Boligomsetning og fremleieforhold.

Det er i løpet av 2023 omsatt 11 boliger i borettslaget.

Det er solgt 11 - 2 roms leiligheter i 2023 (56 m2)
Høyeste pris: 2 500 000. 00 kr.
Lavest pris: 1 840.000.00 kr.

Boligen er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene verken hos forretningsfører eller styret.
Hvis noen ønsker takst på boligen må privat takstmann kontaktes av den enkelte andelshaver.

Det er 5 lovlige fremleiekontrakter i laget. Bergen kommune disponerer 3 av disse leilighetene.

Ved eierskifte må tidlige eier fremlegge for ny eier ved overdragelse

- 3 nøkler samt brikker til leiligheten. Noen andelseiere har flere sett med nøkler og da må de fremlegges. BOB vaktmester tjeneste. har i dag overtatt ansvaret for dette. Ny eier kan forlange at låsesylinderen skiftes om ikke dette blir fremlagt. Dette er på tidligere eiers regning.
- 2 Parkeringskort (Ordinært parkeringskort samt gjestekort)
- Vaskeri magneter til vaskekjelleren. (4 vaskelapper og 4 tørketrommel lapper)
- Til de av dere som abonnerer på EL bil plass i laget og betaler forskuddsmessig 300 kr. mnd. via felleskostnader. Denne avtalen må sies opp med Vestbo når dere selger leiligheten ellers vil ny eier bli belastet for denne summen.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Eli Tysnes - styreleder
Helle Pedersen - styremedlem
Per Arne Borsheim – styremedlem. Per Arne Borsheim har solgt leiligheten sin og går derfor ut av styret etter denne generalforsamlingen

Bjørn Fivelsdal - varamedlem
Frank Wolter - varamedlem

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Eli Tysnes – styreleder		Ikke på valg
Per Arne Borsheim – styremedlem		På valg for 1 år
Helle Pedersen – styremedlem		På valg for 2 år
Bjørn Fivelsdal	varamedlem	På valg for 1 år
Frank Wolter	varamedlem	På valg for 1 år

I tillegg er valgkomite på valg for 1 år.

Styret vil takke alle som har bidratt på dugnad og i tillitsverv og andre samarbeidspartnere for god innsats i 2023

Eli Tysnes
Styreleder

Helle Pedersen
Styremedlem

Per Arne Borsheim
Styremedlem

861 Åstvedtvågen Borettslag RESULTATREGNSKAP 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		6 698 808	6 519 232	6 797 208	7 152 192
Andre inntekter	7	766 574	674 352	674 352	674 352
SUM INNTEKTER		**7 465 382**	**7 193 584**	**7 471 560**	**7 826 544**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	0	7 687	7 833	0
Styrehonorar	8	200 000	200 000	200 000	200 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	28 200	29 284	29 322	28 200
Avskrivninger	2	8 799	5 706	8 559	8 559
Forretningsførsel		234 990	224 334	234 988	248 265
Andre honorarer		89 007	3 993	5 000	15 750
Revisjon		11 250	10 750	11 250	11 750
Forsikringspremier		165 859	151 432	166 575	174 484
Energikostnader		375 134	143 430	482 652	505 749
Kommunale avgifter		1 182 015	1 122 123	1 160 049	1 203 159
Andre driftskostnader	9	1 659 756	1 390 921	1 311 780	1 383 658
Vedlikehold	10	2 989 909	3 676 471	2 170 086	2 227 250
Miljøtiltak		266	0	0	0
SUM KOSTNADER		**6 945 184**	**6 966 130**	**5 788 094**	**6 006 824**
DRIFTSRESULTAT		**520 198**	**227 454**	**1 683 466**	**1 819 720**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		14 765	20 793	0	0
Finanskostnader		683 308	390 854	681 271	845 623
NETTO FINANSPOSTER		**-668 543**	**-370 061**	**-681 271**	**-845 623**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**-148 345**	**-142 607**	**1 002 195**	**974 097**
Overføringer og disponeringer		**-148 345**	**-142 607**	**0**	**0**

861 Åstvedtvågen Borettslag BALANSE 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Tomter	2, 3	1 179 745	1 179 745
Eiendom	2, 3	14 438 045	14 438 045
Inventar og utstyr	2	39 195	0
Andre driftsmidler	2	710 458	544 700
Sum anleggsmidler		**16 367 442**	**16 162 490**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		2 399	0
Vestbo Finans AS i mellomregning		1 052 037	1 547 627
Andre fordringer		0	86 664
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**1 054 436**	**1 634 291**
SUM EIENDELER		**17 421 878**	**17 796 781**

861 Åstvedtvågen Borettslag BALANSE 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	12 600	12 600
Overkursfond	4	1 508 321	1 508 321
Sum innskutt egenkapital		**1 520 921**	**1 520 921**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-372 070	-223 725
Sum opptjent egenkapital		**-372 070**	**-223 725**
Sum egenkapital	**4**	**1 148 851**	**1 297 196**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	14 097 739	14 762 842
Borettsinnskudd	6	1 589 100	1 589 100
Sum langsiktig gjeld:		**15 686 839**	**16 351 942**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		581 547	142 698
Skyldig off. myndigheter		0	3 984
Annen kortsiktig gjeld		4 642	962
Sum kortsiktig gjeld		**586 189**	**147 643**
Sum gjeld:		**16 273 027**	**16 499 584**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**17 421 878**	**17 796 781**

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted:_____, dato:_____

Eli Tysnes	Helle Pedersen	Per Arne Borsheim
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

861 Åstvedtvågen Borettslag Orgnr.: 948882361 Utskriftsdato 12.03.2024

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 861 Åstvedtvågen Borettslag 2023

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**1 486 648**	**2 941 965**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	**-148 345**	**-142 607**
Tilbakeføring av avskrivning	**8 799**	**5 706**
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	**-213 751**	**-544 700**
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	**-665 103**	**-773 717**
B. Årets endring i disponible midler	**-1 018 401**	**-1 455 318**
C. Disponible midler	**468 247**	**1 486 648**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	**1 052 037**	**1 547 627**
Kortsiktige fordringer	**2 399**	**86 664**
Omløpsmidler	**1 054 436**	**1 634 291**
Kortsiktig gjeld	**-586 189**	**-147 643**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**468 247**	**1 486 648**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Ladestasjon el-bil	Vaskemaskin	Tomt	Byggmessige Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	544 700	0	1 179 745	14 438 045
Årets tilgang :	165 758	47 994	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	710 458	47 994	1 179 745	14 438 045
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	8 799	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	710 458	39 195	1 179 745	14 438 045
Årets avskrivninger :	0	8 799	0	0
Anskaffelsesår :	2022	2023	1968	1968
Antatt levetid i år :		5		

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

Note 861 Åstvedtvågen Borettslag Orgnr.: 948882361 Utskriftsdato 12.03.2024

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2023
1150 Tomt	1 179 745
1120 Bygningsmessige anlegg	14 438 045
Sum	**15 617 790**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	12 600	0	12 600
Annen egenkapital	-223 725	-148 345	-372 070
Overkursfond	1 508 321	0	1 508 321
Sum egenkapital 31.12.	**1 297 196**	**-148 345**	**1 148 851**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Eiendomskreditt, filial av Stadshypotek AB**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**95267283533**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.59 %
Beregnet innfridd:	30.09.2038
Opprinnelig lånebeløp:	16 336 506
Lånesaldo 01.01:	14 762 842
Avdrag i perioden:	665 103
Lånesaldo 31.12:	**14 097 739**
Saldo 5 år frem i tid:	10 540 410

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	18	118 841	2 139 138
	90	113 855	10 246 950
	18	95 093	1 711 674

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 861 Åstvedtvågen Borettslag 2023

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2230 Andre pantelån	14 097 739	14 762 842
2250 Borettsinnskudd	1 589 100	1 589 100
Sum	**15 686 839**	**16 351 942**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3815 Dugnad	40 824	40 824
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	568 512	568 512
3818 Inntekter bomiljøprosjekt	65 016	65 016
3820 Innkreving strøm	92 222	0
Sum	**766 574**	**674 352**

3820 Innkreving/avregning el-bil lading.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5000 Lønn ansatte	0	6 725
5020 Feriepenger	0	962
5310 Styrehonorar	200 000	200 000
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	29 148
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	0	136
Sum	**228 200**	**236 971**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 861 Åstvedtvågen Borettslag Orgnr.: 948882361 Utskriftsdato 12.03.2024

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5359 Refusjon bompenger	178	0
6270 Vaskeri	13 859	29 344
6361 Fellesvask	249 758	79 579
6391 Snømåking strøing	110 937	96 735
6500 Verktøy og redskaper	0	1 415
6551 Nøkler, låser o.l	42 751	80 355
6610 Leie vaktmester	325 369	356 966
6617 Alarmer og brannvern	2 363	0
6623 Gartnertjenester	189 790	132 365
6750 Vakthold	0	4 557
6800 Kontorrekvisita	16 533	455
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	687 459	597 636
7100 Bilgodtgjørelse oppgavepliktig	451	0
7420 Gaver fradragsberettiget	0	1 000
7520 Sikringsfond	7 472	3 456
7710 Kostnader styrearbeid	12 837	6 659
7790 Andre kostnader	0	400
Sum	**1 659 756**	**1 390 921**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6602 Vedlikehold VVS	508 088	479 692
6603 Vedlikehold elektro	9 525	37 109
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	344 204	680 548
6608 Vedlikehold varmeanlegg	1 600 966	1 540 496
6611 Heiser - vedlikehold/serv.avtaler	367 049	273 910
6618 Fri dugnadsutbetaling	13 200	21 500
6641 Malerarbeid	0	92 006
6643 Murerarbeid	0	506 144
6644 Blikkenslager/taktekker	19 370	18 413
6690 Vedlikehold og diverse	127 506	26 653
Sum	**2 989 909**	**3 676 471**

Resultat og balanse med noter for Åstvedtvågen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åstvedtvågen Borettslag

Styreleder	Eli Tysnes (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Per Arne Borsheim (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Helle Pedersen (sign.)	18.03.2024

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	19.03.2024

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 generalforsamlingen i Åstvedtvågen Borettslag

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: AZ2HE-XS8E1-SQFEZ-2X6KJ-YQDB3-JTYW8

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et 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, 10. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AZ2HE-XS8E1-SQFEZ-2X6KJ-YQDB3-JTYW8

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: 85.165.xxx.xxx
2024-04-10 18:30:06 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AZJHE-XS8E1-SQFEZ-2X6KJ-YQDB3-JTYW8

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**

vestbo

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åstvedtvågen Borettslag tirsdag 07.05.2024 kl. 18:00 - Felleslokalet i Prestestien BRL.

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 andelseierne møtte: 12 stk.

I tillegg ble det fremlagt 2 fullmakter.

Til sammen 14 stemmeberettigede til stede.

Jonas Vik fra Vestbo var også til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble styreleder Eli Tysnes valgt.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble Jonas Vik valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder følger det av vedtektene at protokollen skal undertegnes av to andelseiere.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Ingeborg Aadnøy og Bjørn Fivelstad valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

det ble ikke valgt tellekorps.

2. Årsberetning 2023

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

Vedtak:

Årsberetningen ble 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.

Innvendinger som ønskes protokollført:

- kostnader ifm. energi er ført på en forvirrende måte i regnskapet, da størsteparten av kostnadene står under vedlikehold (note 10 varmeanlegg)
- det innvendes at strømavtalen er unødig dyr og at styret burde revidere denne.

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.

Det ønskes protokollført at det er misnøye med at kritikken mot styret under forrige generalforsamling ikke ble tatt til etterretning og at det forventes at styret er mer lydhør i fremtiden.

Vedtak:

Styrehonoraret settes til 200.000.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

- Per Arne Borsheim ble valgt for 2 år i 2023, men trekker seg fra sitt verv, det ble foretatt suppleringsvalg for for 1 år
- Helle Pedersen, har sagt seg villig til gjenvalg

Vedtak:

Som styremedlemmer ble følgende valgt:

- Anders Hatletveit, styremedlem, valgt for 1 år (suppleringsvalg)
- Helle Pedersen, styremedlem, gjenvalgt for 2 år

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

- Bjørn Fivelsdal - Varamedlem - På valg for 1 år
- Frank Wolter - Varamedlem - På valg for 1 år

Vedtak:

Som varamedlemmer for 1 år ble følgende valgt:

- Bjørn Fivelsdal gjenvalgt for 1 år
- Trude Karlsen valgt for 1 år

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Eli Tysnes, styreleder valgt for 2 år i 20023

Anders Hatletveit, styremedlem valgt for 1 år i 2024

Helle Pedersen, styremedlem valgt for 2 år i 2004

Bjørn Fivelsdal, varamedlem valgt for 1 år i 2024

Trude Karlsen, varamedlem valgt for 1 år i 2024

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Ingen kandidater meldte seg.

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

6.1 Vask av vinduer utvendig i de øverste etasjene.

Forslagsstiller ønsker protokollført at styret har feiltolket saksfremlegget. Hun har ikke ment at det skal stemmes over hvorvidt borettslaget skal stå for vask av vinduer, hun har ment å påpeke at vinduene er vanskelig å komme til på utsiden og vil påpeke HMS-risiko ved vask.

Vedtak:
Tatt til orientering.

6.2 Maling av bosshuset i nr. 58

Vedtak:
Tatt til orientering.

6.3 Vannlekkasje B 72

Forslagstiller: Trude Karlsen leilighet B 72

Jeg bor i nr. 58 og har hatt en eskalerende vannlekkasje mellom etasje skillende siden jeg flyttet inn her for 4 år siden. Jeg har meldt dette til styret flere ganger. Styret har ikke gjort noe med denne saken. Jeg tror det kan gjelde flere leiligheter. Jeg tok saken opp på Generalforsamlingen i 2023, da var det flere andelseiere som sa at det var en konstruksjonsfeil på bygget som gjør at regnvann renner feil vei. Jeg mener dette må undersøkes siden det er økende sprekkdannelse på betong.

Vedtak:
Det foretas en undersøkelse av forholdet. To av beboerne har påtatt seg å gjøre dette.

6.4 Innkjøp av ny vaskemaskin i vaskeriet i nr. 58

Innkjøp av ny vaskemaskin i vaskeriet i nr. 58. Det lukter mugg og maskinen vasker

dårlig.

Vedtak:
Det blir ikke gått til innkjøp av ny vaskemaskin i nr. 58.

6.5 Rutiner om EL bil plassene

Styret sitt forslag: Rutiner om EL bil plassene og oppsigelse av kontrakter når andelseier ikke sier opp plassene ved salg av andelen og ny eier betaler via felleskostnader 300 kr. mnd. uten å ha EL bil

Oppsigelse av plassen må gå både til Vestbo og til Monsen

Vedtak:
Oppsigelse av plassen må gå både til Vestbo og til Monsen.

Styret vil sende ut infoskriv om dette til beboerne.

6.6 Utredning om energieffektivisering (Vestbo)

Styret sitt forslag.: Vi har mye utgifter på strøm og må få disse utgiftene ned. Det er i hovedsak penger som blir brukt på elektrokjelene utgjør en høy utgift.

Vestbo legger frem informasjon rundt energi-optimalisering.

Vedtak:
Saken er tatt til orientering.

Protokoll for Åstvedtvågen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eli Tysnes (sign.)	21.05.2024
Sekretær	Jonas Vik (sign.)	21.05.2024
Protokollvitne	Bjørn Fivelsdal (sign.)	21.05.2024
Protokollvitne	Ingeborg Kristine Aadnøy (sign.)	21.05.2024

Innkalling til Generalforsamling Åstvedtvågen Borettslag



Innkalling til ordinær generalforsamling for Åstvedtvågen Borettslag

Andelseierne i Åstvedtvågen Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling torsdag 22.05.2025 kl 18:00.

Generalforsamlingen vil bli holdt i Prestestien Grendahus.

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 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Innkomne forslag. Fist var satt til 8 / 5 - 25

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

07.05.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 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.

5. Valg

Valg av styreleder 2 år

Valg av styremedlem 2 år

Valg av 2 vara representanter 1 år

Valg av 2 representanter til valgkomite

5.1 Valg av styreleder

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

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

5.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

5.5 Valg av valgkomité

6. Innkomne forslag. Fist var satt til 8 / 5 - 25

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

Forslag fra styret: Videoovervåkning av felles rom, loft, kjeller, vaskeri og boss hus

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Åstvedtvågen Borettslag torsdag 22.05.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2024 for Åstvedtvågen Borettslag

Virksomheten art og lokalisering

Åstvedtvågen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Laget forvalter i dag gnr. 86, bnr. 707 og 958 i Bergen kommune.
Lagets bygningsmasse som ble oppført i 1966 / 67 er to høyblokker med i alt 126 leiligheter, med adresse Vågslien 58 og 70,5113 Tertnes.

Boligens frontfasade ble rehabilitert med altaner og nye vinduer i 1994 / 95
Bak fasaden ble rehabilitert også med nye vinduer i 2000.
Sidefasadene i begge blokkene ble rehabilitert i 2007 med nye plater
Borettslaget rehabiliterte inngangsparti i 2013.
Skiftet takrenner på altan siden i 2016 / 2017
Borettslaget oppgraderte gangveiene mellom blokkene i 2017/ 18 En av de med varmekabler opp mot parkeringsplassen. Det er også lagt varmekabler opp mot buss stoppet mot Kiwi på vår eiendom.
Skiftet vinduer på sidegavlene i begge blokkene i 2017
Skiftet alle ytterdører til leilighetene i 2019
Nye TV og internettkabler i 2021
Opprettet EL bil ladestasjoner i 2018 (10 plasser) 2 biler pr. plass. Vi hadde den gangen 10 på venteliste til EL bil plass.
Økning av EL bil plasser i 2023 med 15 nye plasser. I dag har vi utleid 36 EL bil plasser, det er ingen venteliste.
Det innebærer at biler som lader blir flyttet når de er ferdig. Det er ingen parkeringsplass. Her har vi hatt en del utfordringer, da noen EL bil eiere bruker plassene til ordinær parkering.

Oversikt over utvikling, resultatet og foretakets stilling

Regnskapet viser at omløpsmidlene er på kr. 1 379 723 og kortsiktig gjeld er på kr.671.067 Dette viser at borettslaget har evne til å dekke sine betalingsforpliktelser etter hvert som de forfaller.

Styret har en nøktern strategi i forhold til resultatutviklingen for selskapet. Målet for borettslaget er å ha tilstrekkelig med midler til å dekke løpende kostnader og kunne avsette noen midler til nødvendig fremtidig vedlikehold.

Langsiktig gjeld.

Borettslaget har langsiktig gjeld med låneopptak i med kr. 13 462 953 med rentesats på 5.59 % pr. og borettsinnskudd på kr. 1 589 100. Totalt er dem langsiktige gjelden da på kr. 15 052 053.

Disponible midler

Regnskapet for 2024 viser at borettslaget hadde kr. 708 656 i positive disponible midler. Dette er en økning i disponible midler på kr. 240 409 i forhold til regnskapet for 2023.

Forslag til bruk av overskudd eller dekning av tap

Regnskapet for 2024 er avsluttet med et overskudd på kr.865 596 mot et budsjettert underskudd på 148 345 i 2023. Dette skyldes i hovedsak reduserte kostnader til strømforbruket felles oppvarming.

Fortsatt drift

Med bakgrunn i de opplysninger som er gitt under avsnittene, oversikt over utvikling og disponible midler, er forutsetningen for fortsatt drift lagt til grunn for avleggelsen av årsregnskapet. Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Arbeidsmiljø

Da laget ikke har egne ansatte. Arbeidsmiljøet blant styrets medlemmer har vært godt og kreativt

Likestilling

Borettslagets styre består av 2 kvinner og 1 mann. Styrets leder er en kvinne.
Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i borettslaget.

Ytre miljø

Borettslagets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø mer enn det som er vanlig for bebyggelse av denne art.

Borettslagets stilling og utvikling.

Borettslaget ble etablert og bygget i 1966, og er over 50 år gammel, en naturlig konsekvens av alderen på bygningsmassen er at vi i årene fremover må forvente økning av både driftsutgifter og vedlikeholdskostnader, grunnet økende behov for vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget. Det er også en trend i vårt borettslag, som ellers i samfunnet at interessen for å gjøre dugnad er minkende, og at vi en større grad enn tidligere må kjøpe tjenester som tidligere har vært utført på dugnad. Med både økning i driftsutgifter og et større behov for vedlikehold i årene fremover, må andelseierne i borettslaget være forberedt på, at det vil bli behov for både økning i felleskostnader og fellesgjeld i årene fremover.

Borettslaget har de siste årene hatt en stor økning i drifts kostnader, mesteparten av dette er grunnet økte kostnader til vedlikehold og innleide tjeneste. Det vil også bli behov for å øke felleskostnadene for å legge opp til at man opparbeider seg en større egenkapital igjen, etter at vi har brukt mye av dem de siste årene.

.

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 6 styremøter. Styret har på grunn av arbeidsmengde brukt vara representantene aktivt i arbeidet. Samarbeidet har fungert godt.

De viktigste sakene styret har jobbet med i inneværende periode:

- Fremleieforhold og ulovlige fremleie av leiligheter. Vi har hatt en utfordringer med andelseiere som leier ut leilighetene Air bnb. Dette må andelseiere søke om på lik linje som vanlig fremleie av leilighetene, men det er begrenset til kun 30 dager i året.
- Overdragelse av leiligheter, godkjennelse av nye andelseiere.
- Juridisk bistand fra Vestbo
- Digital oppslagstavle i inngangspartiet i begge blokkene
- Økonomi og budsjett behandling
- Strøm utgifter og økning av disse utgiftene.
- Svært høye utgifter til oppvarming av varmt vann / forbruk av varmt vann
- Økning av fellesutgifter på grunn av økning av strømutgifter og andre utgifter fra Bergen kommune som har økt med 24%
- Økning av utgifter til vaktmestester funksjoner og økning av utgifter til felles utgifter til renhold av fellesarealet.
- Inngått ny avtale med Vaktmesterservice på sommer og vinter vedlikehold i laget.
- Behandlet klagesaker fra andelseiere, ofte er dette støy problematikk. Fester med høy musikk utover natten. Politi må kontaktes og eventuelt skrive klagesak til styret i ettertid. Det er ikke slik at det er styremedlemmer som kan rydde opp i dette utover kvelden / natten.
- Bort kjøring av boss og ting som andelseiere setter i fellesarealet. Dette er utgifter vi alle må betale via felleskostnader.
- Vannskader i leiligheter
- Utskifting av varmtvannstanker i nr. 70
- Ras sikring ovenfor nr. 58 / ved boss huset
- Reparasjoner av luftekanal i nr.58 Det er ikke lov å montere elektrisk vifte på kjøkken og bad da dette påvirker luft tilførsel til andre leiligheter
- Vasking og impregnering av svalaltanene i begge blokkene
- Setningsskade ved altanene i nr. 70 1 og 2 radene på altanene. Arbeidet er i full gang
- Beplanting utenfor blokkene
- Hærverk.
- Oppussingsproblematikk i forhold til støy og klager fra andelseiere
- Forsikring saker
- Dugnad. Dugnadsarbeid må avtales med en av styrets medlemmer. Innkjøp må også avtales med styret. Max grense for utbetaling av dugnadspenger til hver andelseier er 3000 kr. pr. år.
- Reparasjoner av calling anlegget.
- Styret har arbeidet aktivt med å få representanter til valgkomité uten resultat.

Saker under arbeid og planlegging

- Alternativ oppvarming for blokkene. Dette har vi satt litt på vent da vi har fått forhandlet frem en noe gunstigere avtale på strøm. Situasjonen er ikke lenger så prekær.
- Setningsskade ved altanene på hjørnet i blokk 70 (rad 1 og rad 2 altanene) Arbeidet pågår
- Utskiftning av gjerde ved parken.

- Video overvåking av bosshuset, vaskekjeller og loft

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag godt vedlikeholdt i forhold til de mål borettslaget har for vedlikehold, styret ser allikevel for seg en opptrapping i vedlikeholdet i årene fremover.
Flere av andelseiere har foretatt ombygninger inne i leilighetene uten styrets godkjenning. Vi viser her til vedtektene og husordensreglementet**. Det må søkes om styrets godkjenning**. Om skader oppstår kan styret forlange at det tilbakestilles til orginalformat på eiers regning. Det dreier seg ofte om kjøkken som er flyttet inn i stuen osv.

Internkontroll

HMS vil ha en høy prioritert for laget da dette kan forebygge høye utgifter for laget.

Forretningsførsel: Vestlandske boligbyggelag (Vestbo)
Besøksadresse: Strandgaten 196
Postadresse: Postboks 1947 Nordnes
5817 Bergen
Telefonsentral: 55 30 96 00
Faks: 55 31 88 66

Revisjon for laget blir utført av Ernst & Young.

Bygningene er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring.
Borettslaget har tegnet følgende forsikringer:
Borettslagets eiendomsmasse er forsikret for kr. 168 523 000
Borettslagets egenandel ved skade er kr.15 000
Ved skade forårsaket av andelseiere, må andelseiere selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte andelseier / beboer

Det er siste år registrert 2 skadesaker Vanligste skadeårsak er lekkasje fra bad og skade i tak for andelseier under. Styret vil se på tiltak for å redusere denne type skader.
Vi har i dag en avtale med VVS Rørmontasje om at laget dekker utgiftene på ny sluk når andelseiere skal rehabilitere badet sitt. Vi har også avtale på stoppekraner på kjøkken og bad.

Styret er svært oppmerksom på mulige vannskader. Igjen må vi understreke alle ting som vil omfatte flytting av rør må det søkes til styret om. Nødvendig dokumentasjon fra autoriserte fagfolk må fremlegges til styret. Dette må gjøres for arbeidet starter

Boligomsetning og fremleieforhold.

Det er i løpet av 2024 omsatt 7 boliger i borettslaget.

Det er solgt 5 - 2 roms leiligheter i 2024 (56 m2)
Høyeste pris: 2 750 000. 00 kr.
Lavest pris: 2 460.000.00 kr.

Det er solgt 2 – 1 roms leiligheter (34 m2)
Høyeste pris: 2 120.000
Laveste pris: 2 100 000

Boligen er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene verken hos forretningsfører eller styret.
Hvis noen ønsker takst på boligen, må privat takstmann kontaktes av den enkelte andelshaver.

Det er 5 lovlige fremleiekontrakter i laget. Bergen kommune disponerer 3 av disse leilighetene.

Ved eierskifte må tidlige eier fremlegge for ny eier ved overdragelse

- 3 nøkler samt brikker til leiligheten. BOB vaktmester tjeneste. har i dag overtatt ansvaret for dette. Ny eier kan forlange at låsesylinderen skiftes om ikke dette blir fremlagt 3 nøkler til leiligheten. Dette er på tidligere eiers regning.
- 2 Parkeringskort (Ordinært parkeringskort samt gjestekort)
- Vaskeri magneter til vaskekjelleren. (4 vaskelapper og 4 tørketrommel lapper)
- Til de av dere som abonnerer på EL bil plass i laget og betaler forskuddsmessig 300 kr. mnd. via felleskostnader. Denne avtalen må sies opp med Vestbo når dere selger leiligheten ellers vil ny eier bli belastet for denne summen.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Eli Tysnes - styreleder
Helle Pedersen - styremedlem
Andreas Hatletveit – styremedlem.

Bjørn Fivelsdal - varamedlem
Trude Karlsen - varamedlem

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Eli Tysnes – styreleder		På valg for 2 år
Andreas Hatletveit – styremedlem		På valg for 2 år
Helle Pedersen – styremedlem		Ikke på valg
Bjørn Fivelsdal	varamedlem	På valg for 1 år
Trude Karlsen	varamedlem	På valg for 1 år

I tillegg er valgkomite på valg for 1 år.

Styret vil takke alle som har bidratt på dugnad og i tillitsverv og andre samarbeidspartnere for god innsats i 2024

Eli Tysnes
Styreleder

Helle Pedersen
Styremedlem

Andreas Hatletveit
Styremedlem

861 Åstvedtvågen Borettslag RESULTATREGNSKAP 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		6 631 170	6 109 776	6 563 160	6 820 544
Andre inntekter	7	1 371 159	1 355 606	1 263 384	1 353 384
SUM INNTEKTER		**8 002 329**	**7 465 382**	**7 826 544**	**8 173 928**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	200 000	200 000	200 000	200 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	28 200	28 200	28 200	28 200
Andre personalkostnader	8	0	178	0	0
Avskrivninger	2	9 599	8 799	8 559	9 599
Forretningsførsel		248 268	234 990	248 265	273 091
Andre honorarer		56 113	89 007	15 750	35 000
Revisjon		11 750	11 250	11 750	12 250
Forsikringspremier		169 571	165 859	174 484	204 449
Energikostnader		1 543 105	1 976 100	2 020 999	1 402 059
Kommunale avgifter		1 261 946	1 182 015	1 203 159	1 439 283
Andre driftskostnader	9	1 692 834	1 627 931	1 380 658	1 694 232
Vedlikehold	10	1 157 285	1 420 856	715 000	846 631
SUM KOSTNADER		**6 378 671**	**6 945 184**	**6 006 824**	**6 144 794**
DRIFTSRESULTAT		**1 623 658**	**520 198**	**1 819 720**	**2 029 134**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		17 220	14 765	0	0
Finanskostnader		775 282	683 308	845 623	738 998
NETTO FINANSPOSTER		**-758 062**	**-668 543**	**-845 623**	**-738 998**
ÅRSRESULTAT	1, 4	**865 596**	**-148 345**	**974 097**	**1 290 136**
Overføringer og disponeringer		**865 596**	**-148 345**	**0**	**0**

861 Åstvedtvågen Borettslag BALANSE 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Tomter	2, 3	1 179 745	1 179 745
Eiendom	2, 3	14 438 045	14 438 045
Inventar og utstyr	2	29 596	39 195
Andre driftsmidler	2	710 458	710 458
Sum anleggsmidler		**16 357 844**	**16 367 442**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		18 919	2 399
Vestbo i mellomregning		1 141 881	1 052 037
Andre fordringer		218 923	0
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**1 379 723**	**1 054 436**
SUM EIENDELER		**17 737 567**	**17 421 878**

861 Åstvedtvågen Borettslag BALANSE 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	12 600	12 600
Overkursfond	4	1 508 321	1 508 321
Sum innskutt egenkapital		**1 520 921**	**1 520 921**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	493 526	-372 070
Sum opptjent egenkapital		**493 526**	**-372 070**
Sum egenkapital	**4**	**2 014 447**	**1 148 851**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	13 462 953	14 097 739
Borettslnnskudd	6	1 589 100	1 589 100
Sum langsiktig gjeld:		**15 052 053**	**15 686 839**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		670 733	581 547
Annen kortsiktig gjeld		334	4 642
Sum kortsiktig gjeld		**671 067**	**586 189**
Sum gjeld:		**15 723 120**	**16 273 027**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**17 737 567**	**17 421 878**

Sted:_____, dato:_____

Eli Tysnes	Helle Pedersen	Anders Hatletveit
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 861 Åstvedtvågen Borettslag 2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsiovens 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 30.000 eks. mva

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

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**468 247**	**1 486 648**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	865 596	-148 345
Tilbakeføring av avskrivning	9 599	8 799
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	0	-213 751
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-634 786	-665 103
B. Årets endring i disponible midler	**240 409**	**-1 018 401**
C. Disponible midler	**708 656**	**468 247**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	1 141 881	1 052 037
Kortsiktige fordringer	237 842	2 399
Omløpsmidler	**1 379 723**	**1 054 436**
Kortsiktig gjeld	**-671 067**	**-586 189**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**708 656**	**468 247**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Ladestasjon el-bil	Vaskemaskin	Tomt	Byggmessige Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	710 458	47 994	1 179 745	14 438 045
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	710 458	47 994	1 179 745	14 438 045
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	18 397	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	710 458	29 596	1 179 745	14 438 045
Årets avskrivninger :	0	9 599	0	0
Anskaffelsesår :	2022	2023	1968	1968
Antatt levetid i år :		5		

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1150 Tomt	1 179 745
1100 Bygningsmessige anlegg	14 438 045
Sum	**15 617 790**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	12 600	0	12 600
Annen egenkapital	-372 070	865 596	493 526
Overkursfond	1 508 321	0	1 508 321
Sum egenkapital 31.12.	**1 148 851**	**865 596**	**2 014 447**

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken Eiendomskreditt, filial av Stadshypotek AB**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**95267283533**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.59 %
Beregnet innfridd:	30.09.2038
Opprinnelig lånebeløp:	16 336 506
Lånesaldo 01.01:	14 097 739
Avdrag i perioden:	634 786
Lånesaldo 31.12:	**13 462 953**
Saldo 5 år frem i tid:	9 702 574

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	18	113 490	2 042 820
	90	108 728	9 785 520
	18	90 811	1 634 598

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	13 462 953	14 097 739
2250 Borettsinnskudd	1 589 100	1 589 100
Sum	**15 052 053**	**15 686 839**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	40 824	40 824
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	568 512	568 512
3620 Innkreving strøm	88 857	92 222
3685 Diverse inntekter fri	18 919	0
3690 Diverse leieinntekter	654 048	654 048
Sum	**1 371 159**	**1 355 606**

3620 Innkreving/avregning el-bil lading fra 01.04.24 kr 88 857,-
3685 Fakturert for egenandel vannskade kr 15 000,- rens av felles vaskeamaskin kr 3 919,-
3690 Inntekter bomiljø og brendsel kr 654 048,-

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	200 000	200 000
5400 Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200
5500 Annen kostnadsgodtgjørelse	0	178
Sum	**228 200**	**228 378**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 861 Åstvedtvågen Borettslag 2024

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	12 000	13 200
6330 Vaktmestertjenester	352 828	325 369
6360 Renhold	182 622	249 758
6390 Andre driftskostnader	4 800	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	362 324	300 726
6543 Vaskerianlegg	32 900	13 859
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	6 564	0
6800 Kontorekvisita	4 689	16 533
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	4 252	12 837
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	720 528	687 459
7100 Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	451
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	7 827	7 472
7720 Generalforsamling	1 500	0
7781 Bomiljø	0	266
Sum	**1 692 834**	**1 627 931**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	817 801	579 735
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	73 859	344 204
6640 Periodisk vedlikehold	247 925	369 412
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	2 700	127 506
6695 Forsikringsskadesaker	15 000	0
Sum	**1 157 285**	**1 420 856**

Resultat og balanse med noter for Åstvedtvågen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åstvedtvågen Borettslag

Styreleder	Eli Tysnes (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Helle Pedersen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Anders Hatletveit (sign.)	11.03.2025

Shape the future with confidence

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

Til generalforsamlingen i Åstvedtvågen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åstvedtvågen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Personlig Dokumentnøkkel: T1J0R-WR8SS-FU96N-98PCW-XT7CF-T0HC1

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY

Shape the future
with confidence

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 8. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: TTJDR-WRBSS-FU96N-9BPCW-XTJCF-TDHC1

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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
2025-04-08 21:22:51 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: TTJDR-WRBSS-FU96N-9BPCW-XTJCF-TDHC1

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Åstvedtvågen Borettslag.
Forslag til Generalforsamlingen torsdag 22. mai 2025

Forslagstiller: Styret

Innstallering av videoovervåking av fellesområder i laget.

Styret foreslår å installere videoovervåking av bosshuset, vaskeriet, ganger på loft og kjeller.

Formålet med dette tiltaket er å få ned utgifter laget har med og rydde og vekk kjøre ting som andelseiere setter fra seg i fellesområder eller hærverk på lagets eiendom. Vi har relativt høye utgifter på dette i løpet av året, noe som på sikt vil øke felleskostnader (husleien) for oss alle.

Erfaringen fra andre borettslag viser seg at videoovervåking har en preventiv effekt og kan være et nyttig verktøy dersom det skulle oppstå hendelser som krever oppklaring.

Styret sørger for at overvåkningen gjennomføres i henhold til gjeldene personvernlovgivning.

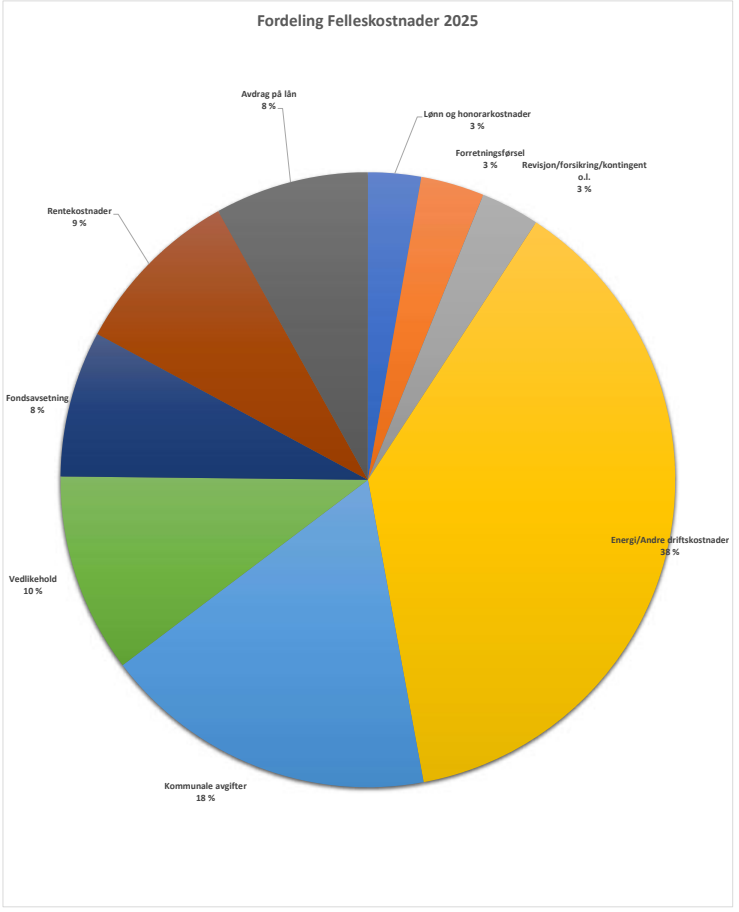
Kostnader til instillasjon og drift vil bli spesifisert og lagt frem for godkjenning dersom forslaget vedtas

vestbo

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

861 Åstvedtvågen brl

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
Dato: 20.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 186/705/0/0
Adresse: Vågslien 70, 5113 TERTNES m.fl.

N



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

BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 20.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 186/705/0/0
Adresse: Vågslien 70, 5113 TERTNES

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 186/705/0/0
Utlistet 21. mai 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, båndleggringer 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

Pålideligheten 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
261601643	Grunneiendom	0	Ja	10 340,0 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
50430000	30	ÅSANE. GNR 186 BNR 15 OG 44, TERTNES ÅSTVEITVÅGEN, VÅGSLIA	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.01.1965		97,5 %
7140000	30	ÅSANE. GNR 186 BNR 1081 MFL., ÅSTVEITVÅGEN TERTNESLENDINGA, SMÅBÅTHAVN	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.10.1989	190510225	2,2 %
7140000	30	ÅSANE. GNR 186 BNR 1081 MFL., ÅSTVEITVÅGEN TERTNESLENDINGA, SMÅBÅTHAVN	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.10.1989	190510225	0,2 %
4860000	30	ÅSANE. GNR 186 BNR 4, 12 OG 128, TERTNES	3 - Endelig vedtatt arealplan	13.03.1978		< 0,1 % (228,9 m²)
7140002	31	ÅSANE. GNR 186 BNR 3 MFL.	3 - Endelig vedtatt arealplan	22.06.1993	190230618	< 0,1 % (228,9 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
7140000	110 - Boliger	1,4 %
7140000	382 - Småbåtanlegg	0,9 %
7140000	750 - Felles lekeareal	0,2 %
7140002	750 - Felles lekeareal	< 0,1 % (0,6 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4860001	31	ÅSANE. GNR 186 BNR 12 OG 1119, REGULERINGSENDRING		22.12.1982

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	2,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H310_1	Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred	3,4 %

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
50310001	31	ÅSANE. GNR 186 BNR 630	3	200206663
50310000	30	ÅSANE. GNR 186, TERTNESVEIEN - MORVIKVEIEN M.M.	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
186/73	139657241-1	Påbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	16.02.2022	202008123

Andre opplysninger

Skrevet ut 21. mai 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 er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata 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/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

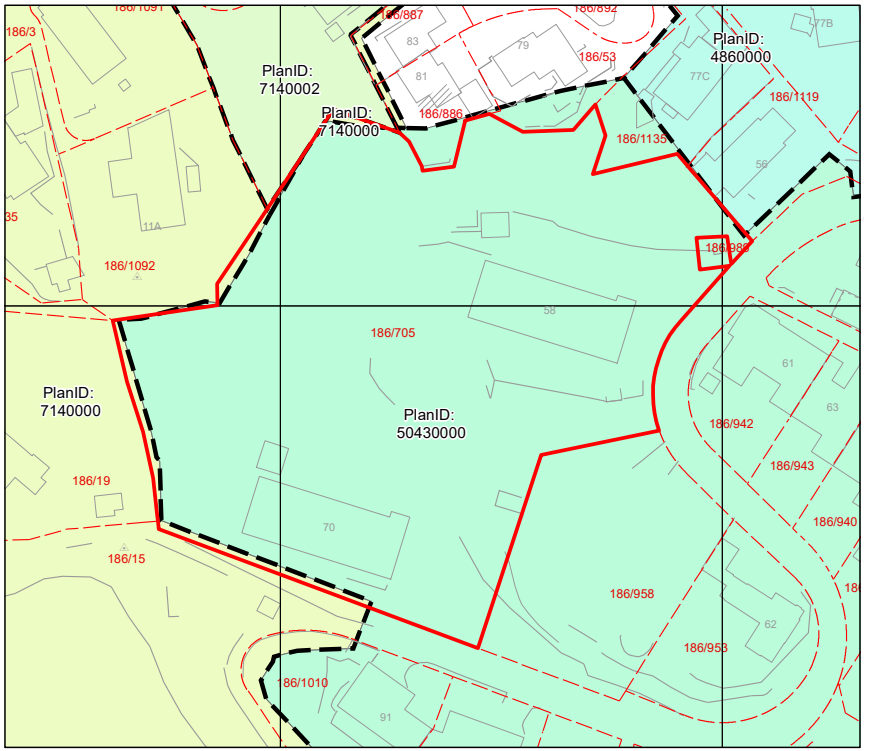
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 186/705/0/0
Dato: 21.05.2025 Adresse: Vågslien 70 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
4860000, 50430000, 7140000, 7140002

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

Eiendomsmarkering

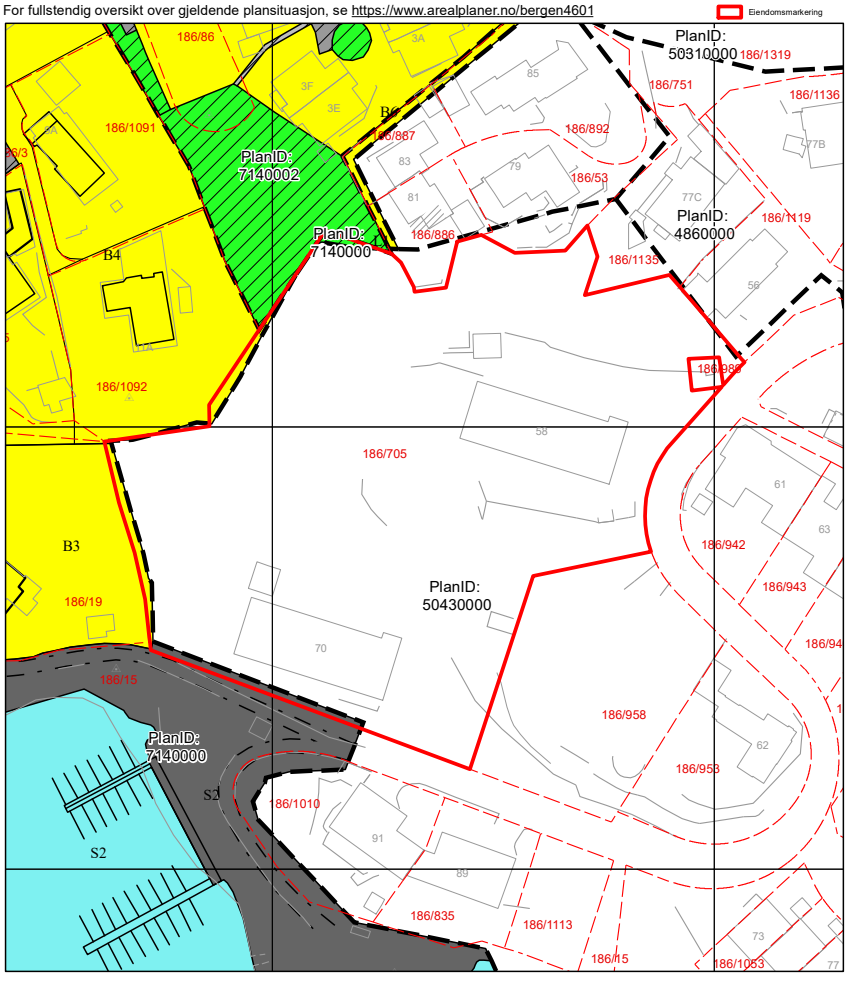


BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 186/705/0/0
Dato: 21.05.2025 Adresse: Vågslien 70 m.fl.

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1223 - Regulert kant kjørebane

Plangrense

- Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

- Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Havneområde i sjø
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntareal

BERGEN KOMMUNE

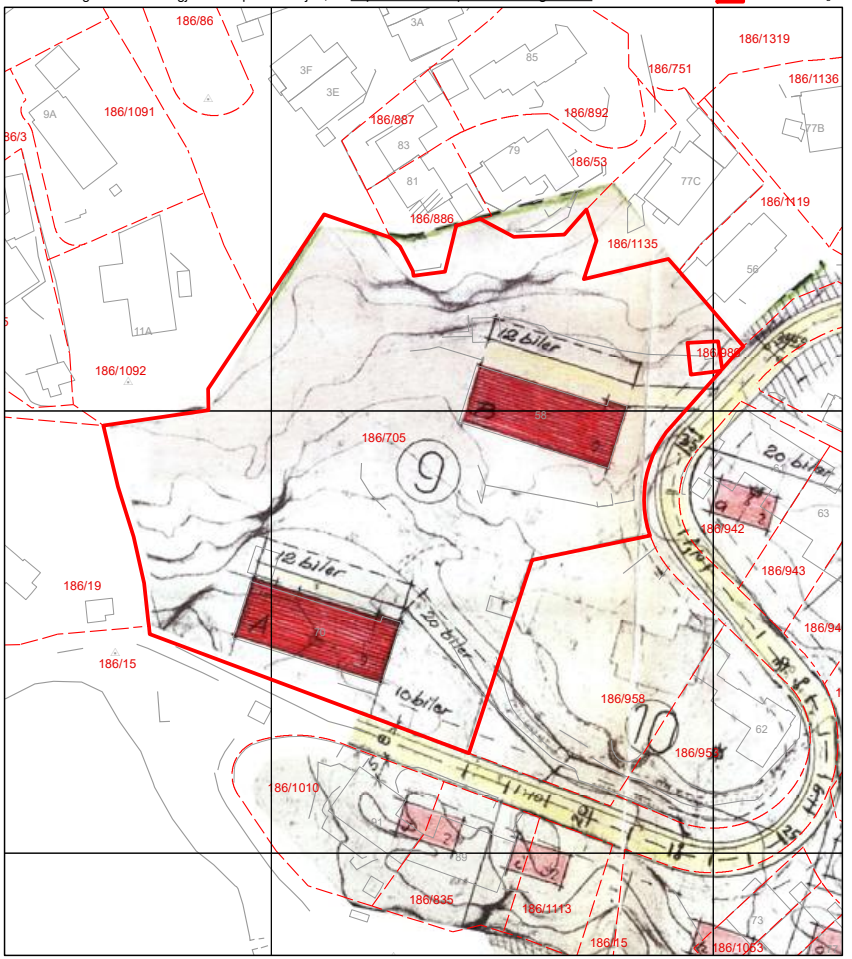
Reguleringsplan på grunnen

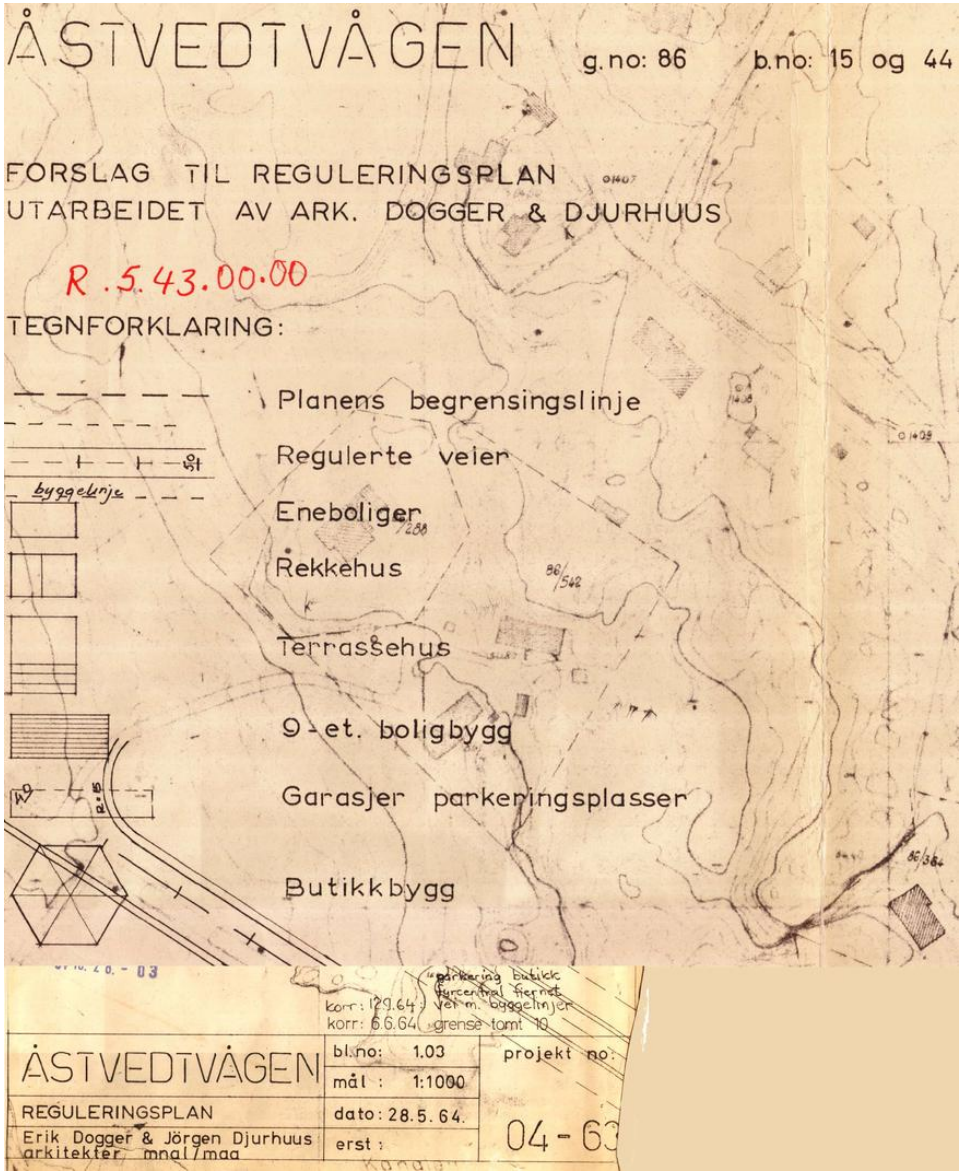
Arealplan-ID: 50430000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 186/705/0/0
Dato: 21.05.2025 Adresse: Vågslien 70 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering





BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

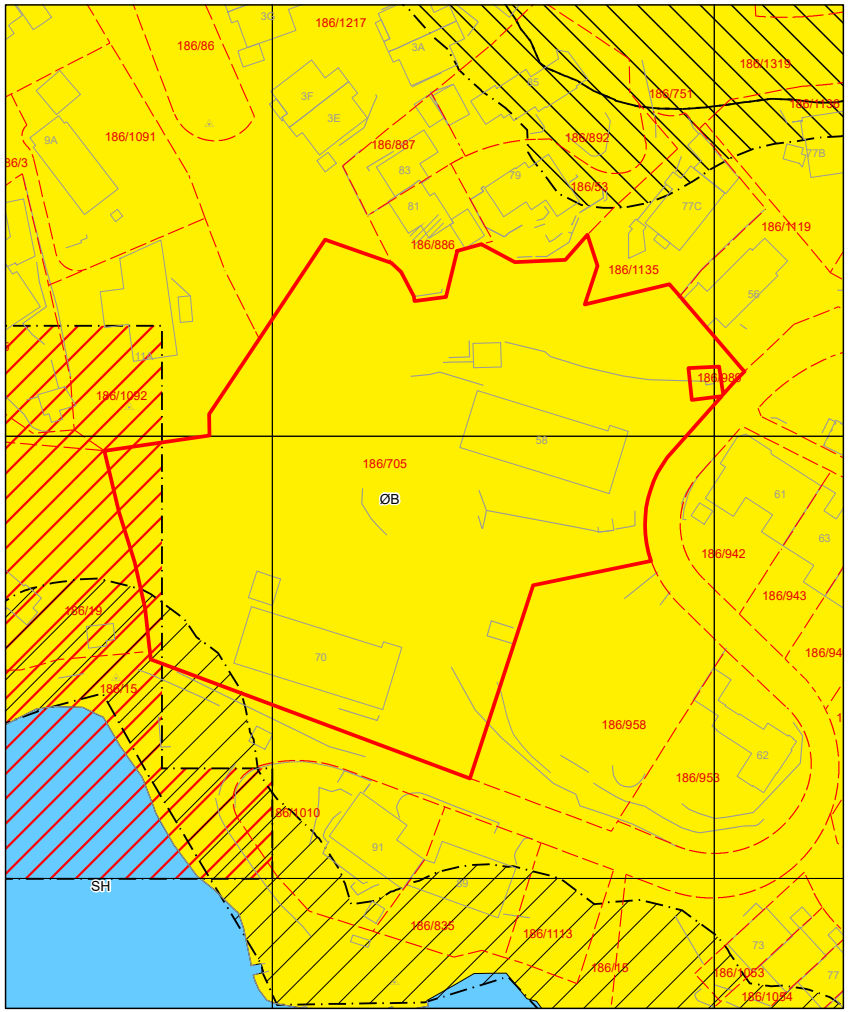
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 21.05.2025

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 186/705/0/0
Adresse: Vågslien 70 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

- Arealformålgrense
- Angitthensyn landskap
- Faresone
- Støysone gul
- Støysone rød

KPA2018 Arealformål

- Øvrig byggesone
- Småbåthavn

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: **16 700,-**

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.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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: 32-0061/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Vågslien 70 5113 TERTNES

Betegnelse: Gnr 186, bnr 705 (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