



Velkommen til

Våkleivbrotet 5
5155 Bønes

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Våkleivbrotet 5

5155 Bønes

Romslig og lyst rekkehus med flotte uteområder og parkering i garasje. Tv/fiber inkl i fk. og ingen dok.avgift.

Velkommen til Våkleivbrotet 5!

Dette lyse og romslige rekkehuset ligger svært attraktivt til på Bønes i et rolig og barnevennlig nabolag med mulighet for to ekstra soverom. Fra stue og første etasje har du utgang til terrasser på hele 79 kvm over to plan med flotte solforhold og en enda bedre utsikt.

Boligen fikk nytt tak for kun noen år siden, tv og internett er inkludert i felleskostnadene og det er ingen dokumentavgift ved kjøp.

Med boligen følger også parkering i garasje og det er gjeste parkering i borettslaget.

Fra boligen er det kort vei til barnehage, skole og flere fritidsaktiviteter. Boligen har også nærhet til kollektivtransport, matbutikk og Oasen senter med et bredt service utvalg.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 950 000
<u>Andel fellesgjeld pr 29.10.2025</u>	kr	267 181
<u>Omkostninger*</u>	kr	16 502
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	5 233 683
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	6 454
<u>BRA/BRA-I</u>		129/123 m ²
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Andelsleilighet
<u>Eierform</u>		Andel
<u>Byggeår</u>		1982
<u>Energimerking</u>		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

Petter Krantz

Avdelingsleder/Eiendomsmegler
452 00 400
petter.krantz@em1sr.no



Oda Marie Jønsberg

Eiendomsmegler
976 70 304
oda.jonsberg@em1sr.no



Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	4 950 000
Andel fellesgjeld pr 29.10.2025	kr	267 181
Omkostninger*	kr	16 502
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	5 233 683
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 454

*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Gebyr forhåndsutlysning av forkjøpsrett: kr 8 212,-

Boligkjøperforsikring kr 7 200 – 10 000 (valgfritt tillegg)

Sum omkostninger: kr 16 502

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 6 454 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Inkluderer: Felles byggforsikring, Kabel-tv/ Bredbånd, dugnad, kommunale avgifter og eiendomsskatt, forretningsfører og styrehonorar, vedlikehold, m.m.

Styreleder opplyser at planlagte økninger i felleskostnader vil være i takt med den generelle prisstigningen. Videre opplyses det at felleskostnadene vil øke med 2% fra 01.01.2026. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Spesifikasjon av lån:

Låne nummer: 95227217279, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.10.2025: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 29.10.2025: 11 163 470

Andel av saldo: 164 786

Første termin: 30.03.2025 Neste avdrag: 31.03.2026 (siste termin 30.12.2043)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 31.03.2026 utgjøre ca kr 475,00 per måned for denne boligen

Låne nummer: 95257383807, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.10.2025: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 29.10.2025: 6 936 797

Andel av saldo: 102 395

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2043)

Byggelån Heder Bank. Ramme NOK 1 000 000,-løpetid 31.12.2025.Når byggelånet erstattes av et

nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse

Andel nr. 3 i Vestre Bønes Borettslag, org. nr. 955148363 med tilhørende borettslag til bolig. Andelen ligger i Vestre Bønes Borettslag og forretningsfører for borettslaget er Vestbo BBL.

Sikringsordning

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 md.

Om borettslaget

Vestre Bønes Brl. består av 22 rekkehus og 54 blokkleiligheter. Borettslaget har miljøutvalg som arrangerer 2-3 sosiale samvær pr år. Det er også et eget sikkerhet og beredskapsutvalg som blant annet foretar internkontroll og utreder HMS-planer. Borettslaget var totalt rehabilitert i 2005. All kledning på bygningsmassen ble skiftet, samt dører og vinduer (altan og terrassedører) Nymalt i 2005-2006. Fellesrom som kan leies.

Forretningsfører

Vestbo BBL

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgssoppgaven hvis de finnes.

Areal

Rekkehus (i borettslag):

BRA-i: 123 m²
BRA-e: 6 m²
BRA total: 129 m²

Første etasje

BRA-i: 66 m². Inneholder: Entré, gang, tre soverom, garderobe, wc, bad, gang/alkove og innvendig bod.

BRA-e: 6 m². Inneholder: Ekstern bod.

TBA: 62 m². Sør-vestvendt terrasse på 46,0 m² med utgang fra soverom 1 og nord-østvendt terrasse på 15,6 m² ved inngangsparti.

Andre etasje

BRA-i: 57 m². Inneholder: Kjøkken m/ trapp, stue og spisestue.

TBA: 17 m². Sør-vestvendt terrasse på 17,4 m² med utgang fra stue.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

2

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I burettslag eier andelseierne andeler i burettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for burettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke burettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype

Andelsleilighet

Etasje

Boligen strekker seg over to etasjer.

Parkering

Parkering på fast plass i felles garasjeanlegg. Det er også gjesteparkering.

Borettslagets eiendom

Gnr. 20, Bnr. 779 (Ideel andel 1/1) i Bergen kommune.

Tomteareal er 18 152.60 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Tomtearealet er felles for burettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplass, grøntarealer og div. prydbusker/beplantning.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter plikter å sette seg inn i burettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i boligselskapet men må søkes styret på forhånd. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

Regnskap/budsjett

Borettslaget hadde ved utgangen av 2024 følgende regnskap:

- Årsresultat, Kr 377 145,-
- Disponible midler, Kr -750 733,

Når det kommer til det negative resultatet på disponible midler skriver styret følgende i borettslagets protokoll:

"Borettslaget har hatt en utfordrende økonomisk situasjon i 2024:

- Likviditetsunderskudd 2024: kr 574 252
- De største kostnadene:
- Snøfangere og takarbeid: kr 321 000 (Tak og Pris)
- Drenering: kr 210 000 (Nesttun VVS)
- Kjøp av elbilladere: kr 80 000 (Thunestvedt Elektro – til videresalg til beboere)
- Tidligere underskudd (2023): kr 176 481
- Total inngående likviditetsbalanse for 2025: kr -750 000

(Se note 1 i vedlagte regnskap)

Styret arbeider for at 2025 skal gå i balanse. Det planlegges å løse situasjonen ved å ha avdragsfrihet på det ene lånet i 2025 for å dekke inn det akkumulerte underskuddet etter taksiftet. Det er god dialog med Handelsbanken og borettslaget er godt sikret gjennom byggelån i Vestbo.

Styret ser for at husleien ikke skal økes mer enn generell prisstigning i 2026."

Borettslagets forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer felles forsikring SP615926

Byggeår

1982

Innhold

Boligen strekker seg over to plan og inneholder:

Først etasje: Entré, gang, to soverom, innredet rom, garderobe, wc, bad, gang/alkove og innvendig bod.

Andre etasje: Kjøkken m/ trapp, stue og spisestue.

Med boligen følger også ekstern bod og parkering på fast plass i felles garasjeanlegg.

Det gjøres oppmerksom på at kontor og innredet rom på 10,3 kvm er i godkjente tegninger tegnet inn som soprtsbod og det største rommet er ikke spesifisert. Det er derfor nærliggende og tenke at dette er godkjent som bodareal. Videre er deler av entreen hvor det i dag står en garderobe tegnet inn som matbod. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard

Våkleivbrotet 5 – Et familievennlig rekkehus med rom for trivsel

Velkommen til Våkleivbrotet 5, et lyst og innbydende rekkehus med romslige løsninger og en behagelig atmosfære. Her er boligen som har alt du trenger for en praktisk og komfortabel hverdag – med et enkelt og brukervennlig preg som gir deg muligheten til å sette ditt eget særpreg. La oss ta deg med gjennom boligen.

Når du entrer boligen, møtes du av en lys og funksjonell entré med plass til yttertøy. Gangen tar deg videre inn i hjertet av hjemmet, hvor de ulike rommene fordeler seg på en intuitiv og praktisk måte. I første etasje finner du alle de rolige private rommene samlet – perfekt for å skape avslapning og privatliv.

I gangen har du godt med plass til oppbevaring, og den leder deg blant annet til boligens to soverom og et innredet rom som i godkjente tegninger ikke spesifisert men har tilkomst fra sportsbod. Innredet rom (10,3 m²) har direkte utgang til en solrik terrasse på hele 46 kvm – et herlig sted å nyte morgenkaffen eller trekke frisk luft før dagen starter. I tillegg har rommet store garderobeskap for enkel organisering av klær. De to øvrige soverommene (9,0 m² og 11,2 m²) er lyse og romslige, med garderobeløsninger som tilfører enkelhet i hverdagen. Perfekt som barnerom, kontor eller gjesterom.

Videre kan du ta turen fra soverommene til boligens bad og vaskerom. På badet finner du flislagte overflater, dusjkabinett og en enkel innredning med servantmøbel og speil. Selv om varmekablene i gulvet er defekte, byr badet på gode muligheter for enkel fornyelse. Vaskerommet har praktisk benplass, opplegg for vaskemaskin og gode løsninger som gjør klær og tekstiler lett tilgjengelige – et rom som virkelig forenkler hverdagslogistikken.

Fra den praktiske første etasjen leder trappen deg opp til boligens sosiale hjerte i andre etasje. Her åpner hjemmet seg virkelig opp med et lyst og innbydende kjøkken, en romslig stue og en koselig spisestue – alt designet for å samle familien eller ta imot besøk.

Kjøkkenet (16,8 m²) ligger i en naturlig forlengelse av stuen og fremstår som et hyggelig og arbeidsvennlig rom. Her har du en klassisk kjøkkeninnredning fra IKEA med vitrineskap, smakfulle fliser over benk og godt med belysning under de praktiske overskapene. Det integrerte hvitevareutvalget fra Siemens med platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin bidrar til en god arbeidsflyt. I tillegg rommer det romslige side-by-side kjøleskapet fra Samsung både det daglige forbruket og kjølevarer til større selskap.

Fra kjøkkenet beveger du deg videre til boligens luftigste rom – stuen. Denne sosiale sonen på hele 28,4 m² gir plass til flere soner for avslapping, lesing eller underholdning. Med en hyggelig vedovn som setter stemningen på kalde vinterkvelder og store vinduer som fyller rommet med lys, er dette et fantastisk rom å tilbringe tid i. På fine dager kan du åpne dørene ut til den sørvestvendte terrassen (17,4 m²) og videre tilkomst til terrassen i første slik at uteplassen bli en naturlig forlengelse av stuen. Her kan du nyte solfylte ettermiddager mens du ser dagen gli forbi.

En naturlig sone mellom stuen og kjøkken er spisestuen (11,3 m²), som er perfekt plassert for hyggelige familiemåltider eller sosiale sammenkomster. Dette er rommet hvor venner og familie samles over gode samtaler og mat, med nok plass til et stort spisebord og kanskje ditt helt personlige preg på interiøret.

Et hjem for livets mange behov Våkleivbrotet 5 er en bolig som tilbyr både funksjonelle løsninger og romslige oppholdsrom, med en gjennomgående lys og luftig atmosfære. Enten du ønsker å flytte rett inn eller tilpasse enkelte deler av hjemmet for å sette ditt eget preg, har du her et godt utgangspunkt. Med praktiske løsninger som flere garderobeskap, innvendig bod og muligheter for oppbevaring, blir dagene her både enkle og oversiktlige.

Med nærhet til både natur og nødvendige fasiliteter, er Våkleivbrotet 5 et hjem som rommer både hverdagsliv og helger med gode minner. Vi ser frem til å ønske deg velkommen til visning!

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må

gjennomgåås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

TG 2 er satt på:

Utvendig: Dører og Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

Innvendig: Overflater, Etasjeskille/gulv mot grunn, Innvendige trapper og Innvendige dører.

Tekniske installasjoner: Vannledninger og Avløpsrør.

Tomteforhold: Fuktsikring og drenering.

WC: Overflater og konstruksjon.

Kjøkken m/trapp: Overflater og innredning

TG 3 er satt på:

Bad: Generell.

Vaskerom: Generell.

Beliggenhet

Eiendommen har høy og fri beliggenhet i Våkleivbrotet. Det er flott utsikt mot deler av Nordåsvannet og videre mot omkring liggende fjellparti.

Det er kun et par minutters kjøretur over haugen og ned til Fyllingsdalen. Her finnes bl.a. stort handlesenter ved Oasen og det nye Bybanestoppet. Det er kun ca. 10 minutters kjøring til Bergen sentrum.

Rett nede ved Nordåsvannet finnes båtmarina og populær offentlig badeplass ved Kyrkjetangen. Her er det flott friområde med plen, sandstrand og stupebrett.

Området byr på fine turløyper i skogsterreng, som finnes like utenfor stuedøren.

Fjellsdalen skole er ca. 1 km fra boligen og Bønes skole er ca. 1,7 km. unna. Det er hele 3 barnehager innenfor 500m fra boligen. Det er godt idrettstilbud i nærområdet, bl.a. Bønes Racketsenter som tilbyr squash, tennis og paddel. Her er også stort treningssenter, Aktiv 365. Bønes Idrettslag har både fotball, håndball, m.m. i Fjellsdalen. Her har de også et eget klubbhus, ballbane og hall. Det er kort avstand til seilforening ved Nordåsvannet.

Det er kort vei til bussholdeplass. Det er også nærbutikk og gatekjøkken like ved.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Byggegrunn:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Ringmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon).

Utvendig er veggene kledd med liggende, dobbelfalset trekledning. Ytterkledning ble skiftet i 2007. Vegger ble også etterisolert i den forbindelse. Fasader ble malt i 2018/2019. Arbeidene ble utført i regi av borettslaget.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmner. Vinduer ble skiftet i regi av borettslaget i 2007.

Dører:

Ytterdør med huntonitt dørblad og 2-lags cotswold glass. Elektronisk dørlås fra Yale Doorman. Sidehengslede balkongdører med 2-lags isolerglass i malte trekarmmer. Ytterdører ble skiftet i regi av borettslaget i 2007.

Tak:

Saltak med tresperrer. Takteking med sutak, feder/lekter og betongtakstein. Takrenner og nedløp i sortlakkert metall. Takteking, takrenner og nedløp ble skiftet i regi av borettslaget i 2023.

Vedlikehold og rehabilitering

2005/2006: Total rehabilitering av bygningsmassen med utskifting av ytterkledning, dører, vinduer, altan- og terrassedører.

2005–2006: Overflatebehandling/maling av fasader.

2019: Nytt vinylbelegg i innvendige trappeopp ganger.

2023: Ny takteking.

Tekniske installasjoner:

VVS:

- Boligen har vannforsyningsrør av kobber og avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken.
- Boligen har varmtvannsbereder på 194 liter fra CTC, plassert på vaskerom. Bereder fra 2014.

Elektrisk anlegg:

Sikringssskap er plassert i entré og inneholder: Skrusikringer og automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2017.

Sikringssskapet inneholder hovedbryter på 63A (x3), 1 kurs på 25A, 7 kurser på 16A og 1 kurs på 10A.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest vedrørende Bolighus rekke 1, Nybygg, datert 26.11.1982.

Det foreligger ferdigattest vedrørende Utbedring under terrasse, Boligbygg, datert 29.08.1989.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Boligen har oppvarming via elektrisitet og brensel:

- Vedovn i stue. Rentbrennende type.
- Elektrisk varmemefolie i gang og på soverom 3.

Informasjon strømforbruk: Strømvatle – Norgespris

Det er ikke avklart med selger om denne eiendommen er tilknyttet strømvatlen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Dersom selger har inngått Norgespris, så følger avtalen eiendommen og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026. Dersom dette har betydning for deg som interessent så bes du ta kontakt med megler for avklaring.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd Rød F.

Adgang til utleie

Det er som hovedregel tillatt å leie ut boligen for en periode på inntil 3 år med styrets godkjenning forutsatt at eier eller en nærstående har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burrettslova.

Radon

Eier opplyser at det er foretatt radonmålinger. Målingene er innenfor godkjente grenseverdier i følge eier. Konf. styret i borettslaget for nærmere informasjon.

Regulering

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID: 4220000

Plannavn: FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNESOMRÅDE FELT 3

Ikrafttrådt: 18.01.1980

Saksnr.: 190710156

Dekningsgrad: 100%

Kommuneplan:

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Ikrafttrådt: 19.06.2019

Dekningsgrad: 100%

Arealet er avsatt til Bebyggelse og anlegg, Øvrig byggesone i Bergens kommuneplan ifølge Bergen kommune.

Planer i nærheten av eiendommen:

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Saksnr.: 202417461

Området er regulert til bolig ifølge Bergen kommune.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Eiendommen har tilkomst fra kommunal til privat vei ifølge Bergen kommune.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 099 265 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 4 397 060 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjenning av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Boligselskapet har forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses pararellt med annonsering. Søknad om godkjenning av ny eier behandles av styreleder i boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag og Vestbo sender melding til styret om at det er godkjenning til behandling.

Alle som står oppført som eiere i en kjøpekontrakt, må være medlem. Innmelding skjer via www.vestbo.no. Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 300. Hovedeier betaler ikke årskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en årlig kontingent på kr 300. Medlemskap må være opprettet innen overtakelsesdato og øvrige gebyrer må være innbetalt.

Eier

Thomas Grindheim
Hildegunn Askildsen

Heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/20/779:

24.07.1981 - Dokumentnr: 17339 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

29.06.1981 - Dokumentnr: 14755 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4601 Gnr:20 Bnr:418

26.08.1981 - Dokumentnr: 990031 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 21 BNR. 1150 UTSKILT FRA BNR. 1099

01.01.2020 - Dokumentnr: 1621549 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:20 Bnr:779

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaga for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger

Det gjøres oppmerksom på at selger har opplyst feil og mangler ved boligen i sitt egenerklæringskjema. Det er viktig for interessenter å sette seg inn i dette.

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke.

Meglernes vederlag og utlegg

Provisjon 1,3%

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 300,-

Markedspakke, kr 20 900,-

Oppgjørshonorar, kr 7 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-

Visningshonorar per visning, kr 2 500,-

Tinglysningsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Dersom handelen ikke kommer i stand betaler oppdragsgiver ingenting.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer. Konferer megler om regler for dyrehold.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Patrick Bang den 24.11.2025.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4.900,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 3.900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsubjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Petter Krantz
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 452 00 400
E-post: petter.krantz@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken
Postboks 433 Marken
5832 BERGEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





























Plantegning



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Dette er illustrasjon på planløsning, ikke målsatt.



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

VÅKLEIVBROTET 5

Nabolaget Bønes - vurdert av 87 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Bønes senter Linje 14, 15, 49	3 min	0.2 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	7 min	3.6 km
Bergen Flesland	15 min	
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min	10 km

SKOLER

Fjellsdalen skole (1-7 kl.) 409 elever, 20 klasser	12 min	1 km
Bønes skole (1-7 kl.) 390 elever, 22 klasser	18 min	1.6 km
Bergen Kristne grunnskole (1-10 kl.) 236 elever, 16 klasser	5 min	2.5 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	8 min	4.4 km
Storetveit skole (8-10 kl.) 436 elever, 23 klasser	11 min	6.3 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	8 min	4.6 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	12 min	8.1 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100



KVALITET PÅ SKOLENE

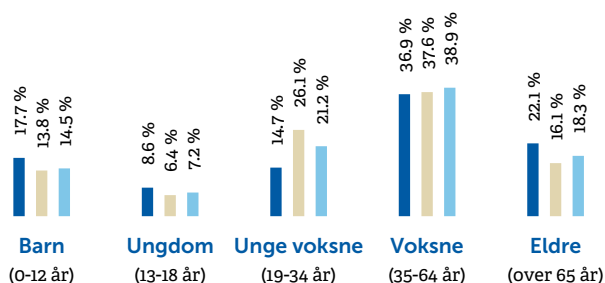
Veldig bra 80/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område

Bønes
Bergen
Norge

Personer

Bønes	1 594
Bergen	2 659 933
Norge	5 425 412

Husholdninger

Bønes	645
Bergen	136 695
Norge	2 654 586

BARNEHAGER



Våkleivbrotet Kanvas-barnehage (1-5 ...) 65 barn	2 min	0.1 km
Våtun barnehage (1-5 år) 22 barn	6 min	0.5 km
Senterhagen barnehage (1-5 år) 98 barn	11 min	0.8 km

DAGLIGVARE

Spar Bønes Post i butikk, PostNord	3 min	0.2 km
Rema 1000 Bønes	13 min	



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 94/100

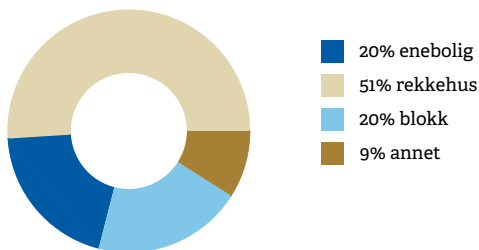
 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 87/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 86/100

SPORT

- | | |
|--|---|
|  Våkleivbråtet
Ballspill | 2 min 
0.2 km |
|  Bønes Idrettshall
Aktivitetshall | 10 min 
0.8 km |
|  Bergen Racketsenter | 9 min  |
|  Aktiv365 Bønes | 10 min  |

BOLIGMASSE

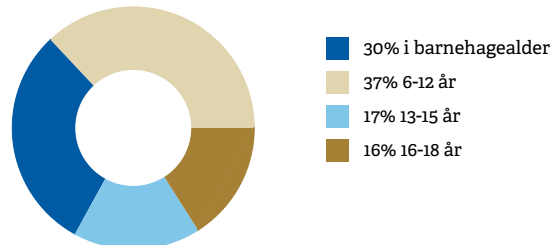


» «Hyggelige folk, fin natur»
Sitat fra en lokalkjent

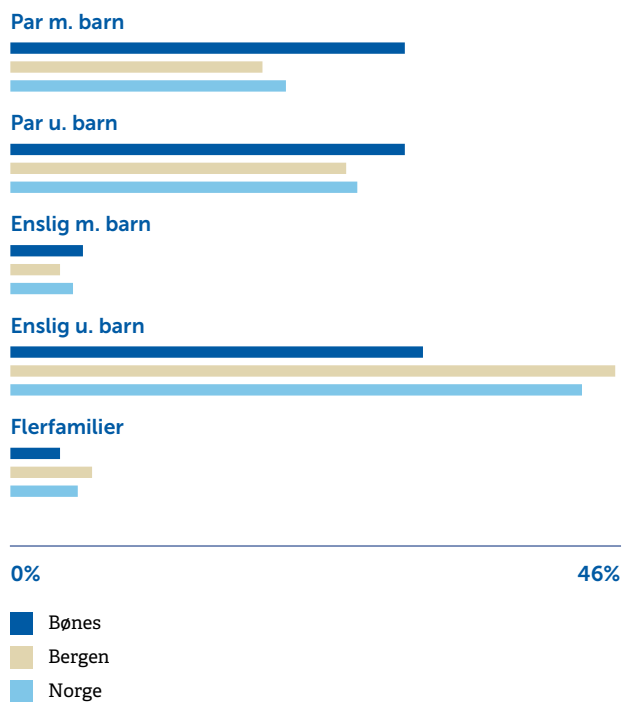
VARER/TJENESTER

- | | |
|---|--|
|  Oasen | 7 min  |
|  Boots apotek Oasen | 7 min  |

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

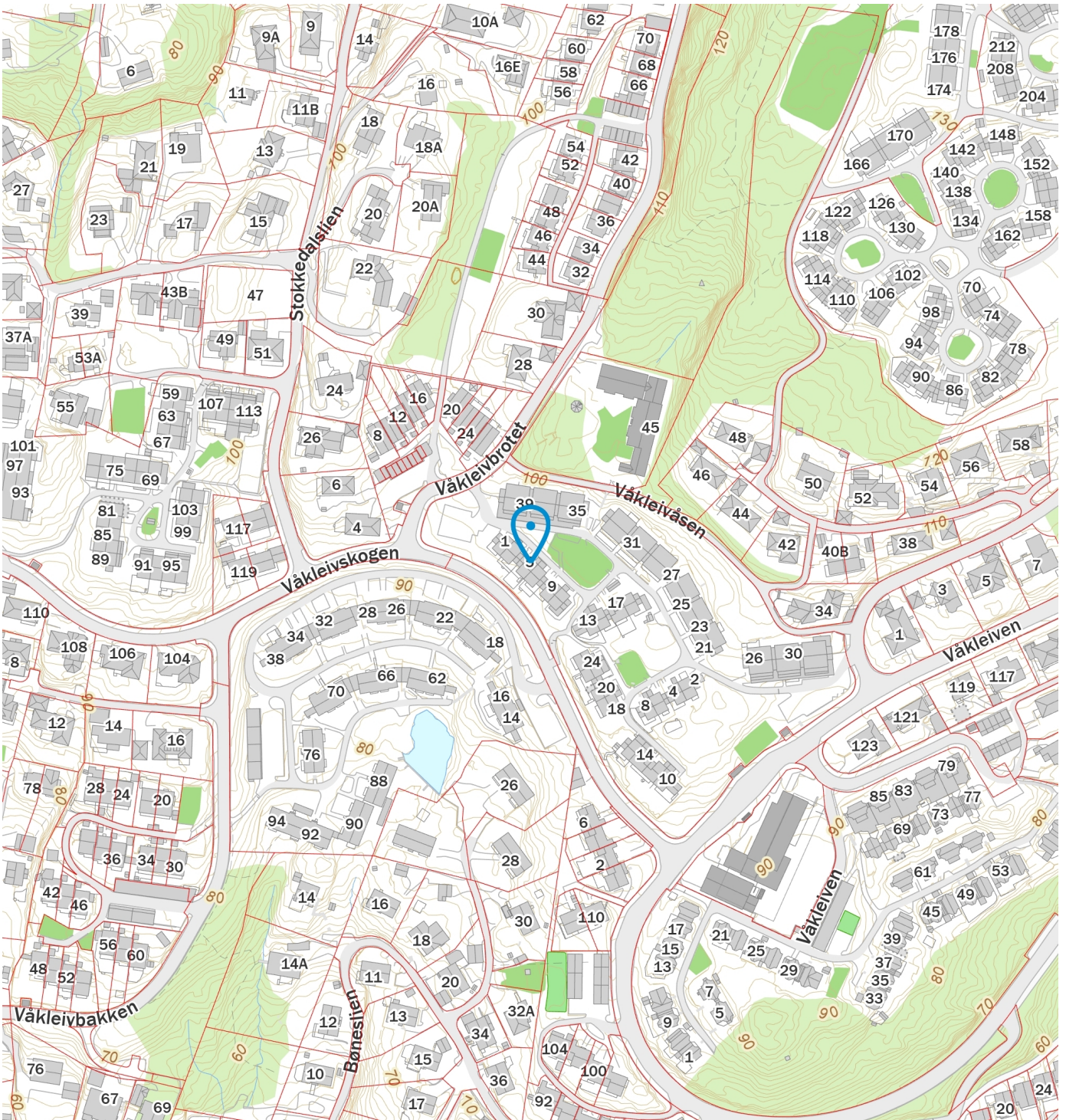
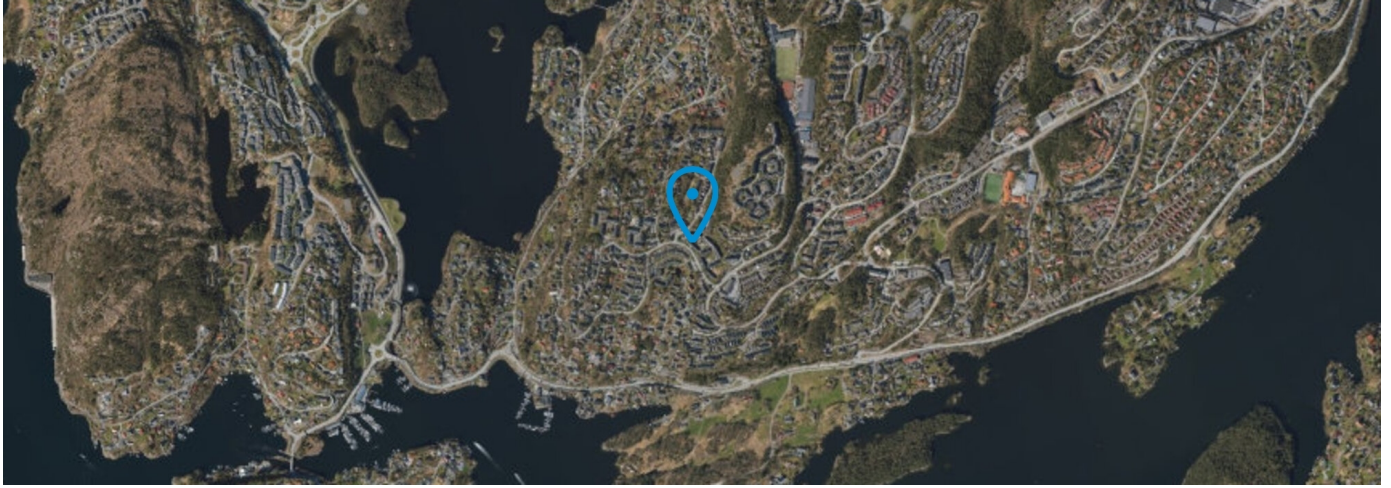


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

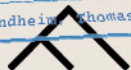
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsesakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningsesakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Thomas Grindheim
Hildegunn Askildsen

Boligen

Våkleivbrotet 5

5155 BØNES

4601-20/779/0/0

- Boligen ble kjøpt 2010
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglernes oppdragsnummer: 2711250416 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Noe drenering problemer med avløpsvann

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Plumbo og rengjøring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Vannlekkasje opp og nede. Fra kjøkken og toalett rom

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Gjensidige

Beskrivelse av arbeidet: Byttet gulv

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Vi har opplevd skjeggete men etter tiltak har vi ikke funnet dette de siste 12 måneder

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Feller og råd

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Feil på peis i stuen der det mangler en skrue på trekket

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Skrue mangler på uttrekk låsen

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ny altan nede på bakken plan samt trappe tilaltan over

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Utbygging av altan på mark

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

2018

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Ja

Ismaskin virker ikke i kjøleskap

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

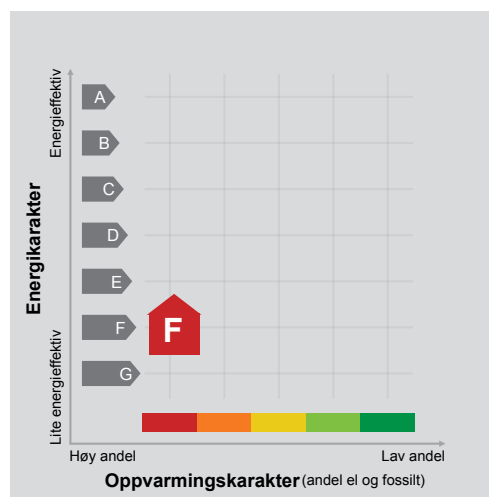
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse	Våkleivbrotet 5
Postnummer	5155
Sted	BØNES
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	779
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139872347
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-195411
Dato	04.12.2025



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

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

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

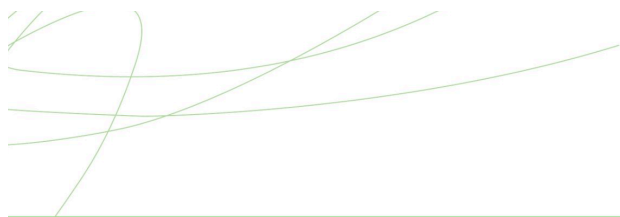
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tiltak utendørs**

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

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



Vedlegg: Energiattest



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1982
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 129
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

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



Vedlegg: Energiattest



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

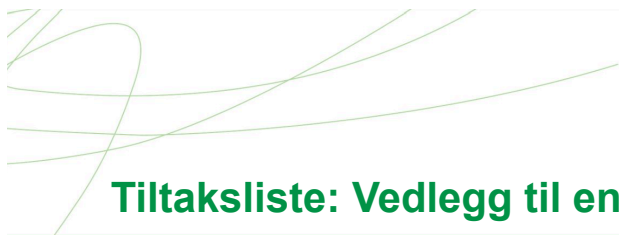
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot grunn


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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tilstandsrapport

 Rekkehus (i borettslag)

 Våkleivbrotet 5 , 5155 BØNES

 BERGEN kommune

 gnr. 20, bnr. 779

 Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 24.11.2025

Rapportdato: 26.11.2025

Oppdragsnr.: 20932-2982

Referansenummer: ZY7687

Autorisert foretak: Bang Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang



 **BANG
TAKST**
AS
Ingeniør & Takstmann

 **NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Vedlegg: Takstrapport

Bang Takst AS

Bang Takst AS er etablert og drives av Patrick Bang, byggingeniør siden 2011 og takstmann siden 2021. Med bakgrunn fra rådgivende ingeniørarbeid og byggeledelse har selskapet opparbeidet seg en solid og bred erfaring.

Selskapet spesialiserer seg på:

- Tilstandsrapporter etter ny forskrift (NS 3600)
- Verditakst for bolig og fritidsbolig.

Bang Takst AS legger stor vekt på faglig grundighet, høy kvalitet og tydelig kommunikasjon. Oppdrag utføres for eiendomsmeglere, privatpersoner og profesjonelle aktører – med mål om å levere uavhengige og profesjonelle vurderinger av høy standard.



Rapportansvarlig

Patrick Bang

post@bangtakst.no

979 16 572



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 fuktspøk.

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.

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
- løsnere 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

Rekkehus (i borettslag) oppført over to etasjer.
Utvendig bod.
Tre terrasser.
Fast parkeringsplass i garasjeanlegg.

STANDARD

Boligen har hovedsakelig en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort enkelte oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

REFERANSENIVÅ

Det er lagt til grunn at bygget er oppført i samsvar med Bygningsloven av 1965 og Byggeforskrifter av 1. august 1969, samt datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes at vedlikehold eller utskifting er nødvendig for eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Mange av boligens egenskaper, som bla. tetthet, varmeisolering og ventilasjon, kan derfor forventes å være dårligere enn det som kreves etter dagens byggeforskrifter.

BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til andelen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Bønes med kort avstand til daglige servicetilbud og kollektivtransport. Området består hovedsakelig av rekkehus, blokkbebyggelse og eneboliger.

Det er nærhet til sentre som Oasen og Bønes senter med dagligvare og øvrige fasiliteter. Området har gode turmuligheter, herunder Løvsstakken, Langeskogen og nærliggende friområder. Det er også kort vei til badeplasser ved Langestrand og

Kyrkjjetangen.

I nærområdet finnes flere idrettsanlegg og tilbud, inkludert Bønes idrettshall, Bønes fotballbane og Bergen Racketsenter. Det er også nærhet til barne- og ungdomsskoler.

Det er gode bussforbindelser med kort reisetid til Bergen sentrum og øvrige bydeler.

TOMT

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med interne veier, lekeplass, grøntarealer og div. prydbusker/beplantning.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Fast parkeringsplass i garasjeanlegg.
Mulighet for installasjon av elbillader.
Gjesteparkeringer.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Byggegrunn:

Fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/kult. Ringmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Yttervegger:

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, dobbelfalset trekledning. Ytterkledning ble skiftet i 2007. Vegger ble også etterisolert i den forbindelse. Fasader ble malt i 2018/2019. Arbeidene ble utført i regi av borettslaget.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.
Vinduer ble skiftet i regi av borettslaget i 2007.

Dører:

Ytterdør med huntonitt dørblad og 2-lags cotswold glass.
Elektronisk døråls fra Yale Doorman.
Sidehengslede balkongdører med 2-lags isolerglass i malte trekarmer.
Ytterdører ble skiftet i regi av borettslaget i 2007.

Tak:

Saltak med tresperre.
Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein.

Beskrivelse av eiendommen

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.
Taktekking, takrenner og nedløp ble skiftet i regi av borettslaget i 2023.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

1. etasje:

Entré (1,7 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Sikringsskap.

Gang (11,3 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.

Bad (4,0 m²)
Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

WC (1,4 m²)
Laminat på gulv, malte flater/fliser på vegger og takplater i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Garderobe (2,7 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og panel i i himling.

Soverom 1 (10,3 m²)
Tregulv, malte flater på vegger og i himling.
To garderobeskap.
Utgang til terrasse.

Soverom 2 (9,0 m²)
Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og malte flater i himling.
Garderobeskap.

Soverom 3 (11,2 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Garderobeskap.

Vaskerom (4,0 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Innvendig bod (2,9 m²)
Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.
Div. skap.

Gang / alkove (5,6 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og i himling.

2. etasje:

Kjøkken m/trapp (16,8 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotter.
Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

Stue (28,4 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotter.
Vedovn.
Utgang til terrasse.

Spisestue (11,3 m²)
Laminat på gulv, malte flater på vegger og takplater i himling.
Innfelte spotter.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør av kobber.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 194 liter.
Sikringsskap med skrusikringer.
Elektronisk dørlås.

OPPVARMING
Vedovn i stue. Rentbrennende type.
El. varmemefolie i gang og på soverom 3.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

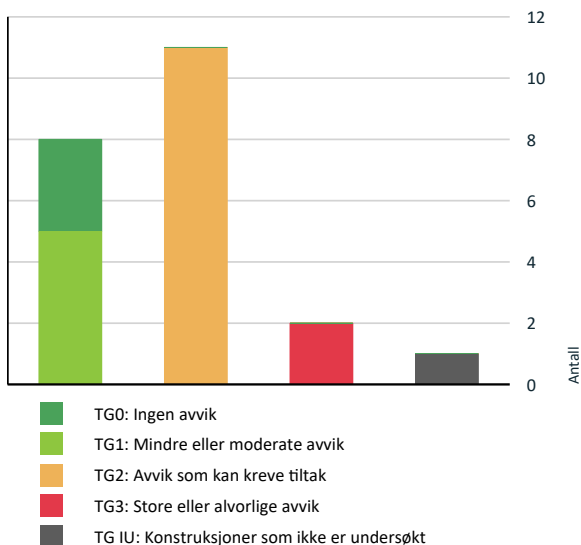
[Gå til side](#)

Rekkehus (i borettslag)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Soverom 1 og gang / alkove er vist som bodareal og utvidet i forhold til hva som er vist på mottatte byggetegninger. Konf. megler vedr. om det finnes godkjenninger på tilbygg (ytterligere informasjon fra kommunen er ikke mottatt/kontrollert).

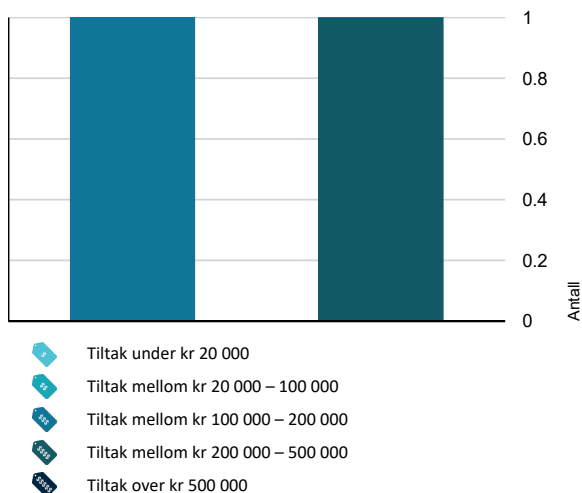
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus (i borettslag)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Bad (4,0 m²) > Generell [Gå til side](#)

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

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Badet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom (4,0 m²) > Generell [Gå til side](#)

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

- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Vaskerommet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Ytterdører bærer preg av elde/slitasje.
- Manglende deksel på elektronisk dørlås.
- Kort avstand mellom balkongdør og terrassebord, som medfører risiko for fukt på dør (noe fuktmerker på dørbblad).

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Det er påvist andre avvik:

- Stedvis fuktsvelling og gliper i laminatskjøter.
- Det er synlig heksesot eller støvskjold på enkelte overflater. Dette oppstår ofte fordi enkelte områder i konstruksjonen, som ved kuldebroer, er kaldere enn resten av overflaten. Kaldere flater tiltrekker seg lettere støv og partikler fra luften. Merk at heksesot eller støvskjold kan skyldes flere årsaker som eksempelvis bruk av stearinlys, peis eller andre kilder til sot.

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Noe lokale skjevheter på soverom 1.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Det er påvist andre avvik:

- Eldre dører med skjevheter/slitasje.

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Spesialrom > 1. etasje > WC (1,4 m²) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken m/trapp (16,8 m²) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

- Noe slitasje/fuktsvelling på innredning.

Tilstandsrapport

REKKEHUS (I BORETTSLAG)



Byggeår
1982

Kommentar

Kilde: Informasjon fra grunnboken.

Anvendelse

Standard

Boligen har hovedsakelig en normal standard ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for de tidspunktene det er utført oppgraderinger og renoveringer. Det er gjort enkelte oppgraderinger i de senere år. Det henvises for øvrig til rapportens enkeltpunkter for nærmere detaljer.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med sutak, feder/lekter og betongtakstein.

Taktekking ble skiftet i regi av borettslaget i 2023.

Taktekking inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar og er derfor ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Vindskier og dekkbord: ca. 15–25 år
- Betongtakstein: ca. 30–60 år

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i sortlakkert metall.

Takrenner og nedløp ble skiftet i 2023 i regi av borettslaget.

Takrenner, nedløp og beslag inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar og er derfor ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Takrenner/nedløp (metall): ca. 20–30 år

Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk (trekonstruksjon). Utvendig er veggene kledd med liggende, dobbelfalset trekledning.

Ytterkledding ble skiftet i 2007. Vegger ble også etterisolert i den forbindelse. Fasader ble malt i 2018/2019. Arbeidene ble utført i regi av borettslaget.

Fasaden inngår i borettslagets vedlikeholdsansvar og er derfor ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

Tilstandsrapport

Merk:

Yttervegger er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt for oppføringsåret, som vil avvike fra dagens krav/anbefalinger. Ved oppussing eller ombygging de konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler. Det gjøres ikke destruktive inngrep og åpning av konstruksjoner på dette undersøkelsesnivået.

TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med tresperrer.

Svært mye lagring på loftet på befaringsdagen begrenset tilkomst for inspeksjon, med spesifikt forbehold om skjulte feil/mangler. Det anbefales å foreta nærmere kontroll etter at loftet er ryddet ut.

Merk:

Takkonstruksjonen er fra byggeår og oppført etter datidens byggestandarder. Isolasjonsverdi, lufting og fuktsikring er ofte mangelfull sett opp mot dagens krav. Det er ikke foretatt prøvetaking for mugg eller soppspor. Regelmessig tilsyn anbefales

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmmer.

Vinduer ble skiftet i regi av borettslaget i 2007.

Merk:

Det ble gjort en enkel funksjonstest av enkelte vinduer. Normalt vedlikehold og justering anses ikke som vesentlig avvik.

Vedlikehold:

Vinduer i borettslag utskiftes normalt i regi av lagene etter behov. Vedlikehold som olje på hengsler/håndtak/mekanisk må utføres av beboer selv

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Trevinduer med isolerglass: ca. 20–60 år

TG 2 Dører

Underetasje:

Ytterdør med huntonitt dørblad og 2-lags cotswold glass.

Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.

Sidehengslet balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmmer.

Hovedetasje:

Sidehengslet balkongdør med 2-lags isolerglass i malte trekarmmer.

Dører ble skiftet i regi av borettslaget rundt 2007.

Merk:

Mindre justeringer og normal bruksslitasje anses ikke som avvik.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Ytterdører i tre: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

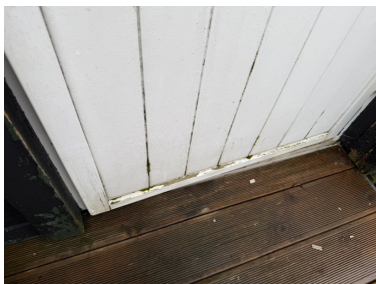
- Det er påvist andre avvik:
- Ytterdører bærer preg av elde/slitasje.
- Manglende deksel på elektronisk dørlås.
- Kort avstand mellom balkongdør og terrassebord, som medfører risiko for fukt på dør (noe fuktmerker på dørblad).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Det må påregnes vedlikehold eller utskifting av ytterdører på sikt eller etter behov.
- Det bør monteres deksel på elektronisk dørlås.
- Det bør etableres rist eller lignende foran balkongdør som blir fuktpåvirket.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør-vestvendt terrasse på 46,0 m² med utgang fra soverom 1. Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk med liggende bord. Rekkverkshøyde ble målt til 0,71 meter. Eier opplyser at fundamenter på terrassen ble forsterket i 2020.

Nord-østvendt terrasse på 15,6 m² ved inngangsparti. Terrassebord fra Møre Royal.

Sør-vestvendt terrasse på 17,4 m² med utgang fra stue. Terrassebord fra Møre Royal og rekkverk med liggende bord. Rekkverkshøyde ble målt til 0,89 meter.

Til informasjon:

Ihht. avhendingslovens paragraf 2-13 skal rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Fra TEK 17 (paragraf 12-17):

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde;

- a) minimum 1,20 m der nivåforskjellen er mer enn 10 m
- b) minimum 1,00 m der nivåforskjellen er inntil 10 m.

Forventet levetid (iht. Byggforskeren 700.320):

- Terrassebord i trykkimpregnert tre: ca. 20–40 år
- Rekkverk i tre/metall: ca. 20–40 år

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Andre utvendige forhold

Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsanalyse eller vedlikeholdsplan for fellesdeler. Det er ikke innhentet dokumentasjon i forbindelse med befaringen.

Det anbefales at borettslaget utarbeider vedlikeholdsplan dersom slik ikke foreligger.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Overflater ble visuelt kontrollert.

Tilstandsrapport

Merk:

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, misfarging på gulv etter tepper og lignende må forventes i en brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tunge møbler etc.

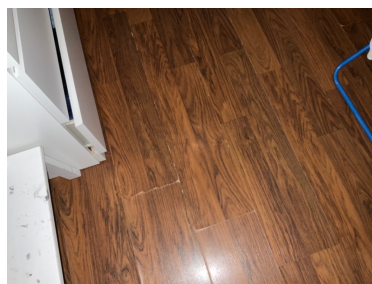
Se sammendrag for beskrivelse av overflater i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Stedvis fuktsvelling og gliper i laminatskjøter.
- Det er synlig heksesot eller støvkondens på enkelte overflater. Dette oppstår ofte fordi enkelte områder i konstruksjonen, som ved kuldebroer, er kaldere enn resten av overflaten. Kaldere flater tiltrekker seg lettere støv og partikler fra luften. Merk at heksesot eller støvkondens kan skyldes flere årsaker som eksempelvis bruk av stearinlys, peis eller andre kilder til sot.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avvik av visuell betydning. Overflater fornyes etter ønske/behov



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Det ble foretatt kontroll av ujevnheter med laservater.

Ved kontroll av skjevheter blir det foretatt målinger i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll i stue og spisestue i 2. etasje, samt i gang og på soverom 1 i 1. etasje.

Merk:

Det ble ikke flyttet på tunge møbler eller fast innredning under befaringen. Målingene er derfor basert på stikkprøver, og avvik kan forekomme. I eldre boliger må man påregne skjevheter, knirk, lokale svanker og nedbøyninger i etasjeskillere, særlig der nytt gulv er lagt uten fullstendig avretting.

Etasjeskillere fra eldre byggeår tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til stivhet og lydisolasjon. Møbler og innredning kan påvirke måleresultater og skjule avvik.

Vurderingen omfatter ikke skjulte forhold i underliggende konstruksjoner som krypkjeller – se eventuelt eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

- Noe lokale skjevheter på soverom 1.

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.



Radon

Eier opplyser at det er foretatt radonmålinger.

Målingene er innenfor godkjente grenseverdier i følge eier.
Konf. styret i borettslaget for nærmere informasjon.

Radon er en usynlig og luktfri gass som finnes naturlig i berggrunn og jord. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan øke risikoen for lungekreft. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger, særlig i områder med kjent forekomst. Måling bør gjøres i vinterhalvåret for mest pålitelige resultater.

Pipe og ildsted

Pipe:
Stålpipe.
Ny pipe i 2025.

Ildsted:
Vedovn med glassfront i stue.
Rentbrennende type.

Det ble registrert nedsatt funksjon på trekkregulering («trekk-knapp») på vedovnen. Komponenten har dårlig funksjon og bør refestes eller repareres.

Merk:
Pipe over tak er vurdert under punktet takteking.
Øvrige deler av pipen er ikke inspisert eller vurdert, da dette ikke omfattes av kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.



Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Åpen furutrapp i malt utførelse med håndløper og liggende rekkverk.

Sklisikring (teppe) i trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



! TG 2 Innvendige dører

Malte, profilerte lettdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Eldre dører med skjevheter/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes justeringer (hvis mulig) eller utskifting av dører. En må være oppmerksom på at justeringer kan være vanskelig på eldre dører, hvor utskifting ikke kan utelukkes.



Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (4,0 M²)

TE 3 Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling.

Inneholder:

Baderoms møbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med belysning og dusjkabinett. Plastsluk og naturlig ventilasjon. Varmekabler er defekt.

Avvik:

- Eldre sluk/membran hvor forventet brukstid er oppbrukt.
- Avvik i fallforhold.
- Vindu i dusjsone.
- Bom i enkelte fliser.
- Slitasje på innredning.
- Defekte varmekabler.
- Naturlig ventilasjon.

Bad med tilhørende tettesjikt/sluk fra byggeår. Fornyet i senere år med nye fliser, innredning o.l.

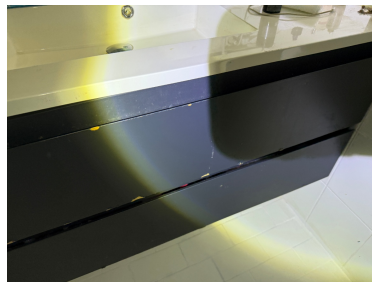
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Badet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD (4,0 M²)

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking fra tilliggende rom mot dusjsone, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Relativ luftfuktighet ble målt med probe. Den viste relativ luftfuktighet på 54,5% ved en temperatur på 16,4 grader.

Definisjon av målte verdier:

- Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
- Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
- Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
- Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.
- Relativ luftfuktighet på 100% anses å være vått.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM (4,0 M²)

TE 3 Generell

Belegg på gulv, malte flater på vegger og i himling.

Inneholder:

Innredning med benkeplate i laminat, veggskap, nedfelt stålvaske og blandebatteri, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og varmtvannsbereder. Plastsluk og naturlig ventilasjon.

Vaskerom fra byggeår.

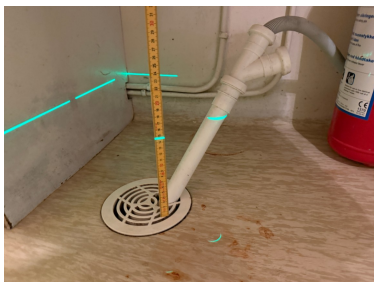
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader. Vaskerommet ansees som utdatert etter dagens krav. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkel bygningsdel i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å oppfylle dagens krav til våtrom må det påregnes utgifter til oppgradering. Det anbefales også å skifte, vann- og avløpsledninger og sluk i forbindelse med en eventuell oppgradering.
- Estimert omfatter utskifting til tilsvarende standard som i dag. Ved oppgradering med fliser må det påregnes en høyere kostnad. Merk at det kan forekomme avvik på estimat (grovt estimert).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM (4,0 M²)

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da områder hvor dette ville vært aktuelt, ikke var tilgjengelig pga. bygningsmessige hindringer. Det ble foretatt søk med fuktindikator, samt visuell inspeksjon uten at det ble registrert unormale forhold.

Merk:

Når det ikke er mulig å foreta hulltaking grunnet bygningsmessige årsaker, gjøres det kontroll med fuktindikator. Den bygningsmessige vurderer også konstruksjonen ut fra observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger. Det er benyttet fuktmåler (Protimeter MMS3) for å foreta fuktsøk på overflater. Det er viktig å merke seg at denne metoden har begrensninger; fuktindikatoren kan indikere fukt i overflaten, men den gir ikke informasjon om fuktens plassering i forhold til membranen.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN M/TRAPP (16,8 M²)

TG2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter/vitrineskap, benkeplate i laminat og nedfelt porselensvask med ett-greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

Integrerte hvitevarer

- Stekeovn m/polysefunksjon fra Siemens
- Keramisk platetopp fra Siemens
- Oppvaskmaskin med synlig front fra Siemens

Frittstående kjøleskap m/frysedel (side-by-side) fra Samsung

Integrert ventilator.

Kjøkkeninnredningen er ca. 10 år gammel i følge eier.

Opplysninger fra eier:

Isbitfunksjon på kjøleskap fungerer ikke. Dårlig funksjon på vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Noe slitasje/fuktsvelling på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avvik er av visuell betydning. Innredning skiftes etter ønske/behov.



2. ETASJE > KJØKKEN M/TRAPP (16,8 M²)

TG1 Avtrekk

Integrert ventilator.

Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > WC (1,4 M²)

TG2 Overflater og konstruksjon

Laminat på gulv, malte flater/fliser på vegger og takplater i himling.

Inneholder:

Innredning med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, vegglampe og gulvstående toalett. Naturlig ventilasjon.

Ukjent alder.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber.

Stoppekran på vaskerom.

Vanninstallasjoner i rom uten sluk anbefales å utstyres med lekkasjesensor som stenger vanntilførsel ved en evt. lekkasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Merk at løsningen er vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet, og må ikke forveksles med dagens forskriftskrav til ventilasjon som boligen ikke vil innfri.

Tilstandsrapport

Vedlikehold:

Ventiler og avtrekkskanaler bør rengjøres jevnlig for å opprettholde funksjon og luftgjennomstrømning. Det anbefales å kontrollere at avtrekksvifte og ventiler fungerer som forutsatt, samt sikre tilstrekkelig tilluft til rom med mekanisk avtrekk.

TG-1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 194 liter fra CTC, plassert på vaskerom.

Bereider fra 2014.

Fast el-tilkobling til bereder fra 2025 (ifb. med eltilsyn).



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 eltisyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap er plassert i entré.

Skrusikringer.

Automatisk strømmåler m/fjernavlesning, montert i 2017.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 63A (x3), 1 kurs på 25A, 7 kurser på 16A og 1 kurs på 10A.

BELYSNING

Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

El. varmemåler i gang og på soverom 3.

(El. varmekabler på badet er defekt).

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:

Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av offentlig myndighet (Det lokale eltisyn/BKK) i løpet av de siste fem årene. Det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne kontrollen, utover eventuell utbedring av påpekte avvik. For informasjon om anleggets tilstand vises det til gjeldende eltisynsrapport. Det er ikke utført teknisk kontroll i forbindelse med denne tilstandsrapporten, og det er derfor heller ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG), da dette krever særskilt fagkompetanse og autorisasjon.

Det må påregnes oppgraderinger dersom en skal oppnå dagens krav til standard.

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

1. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

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

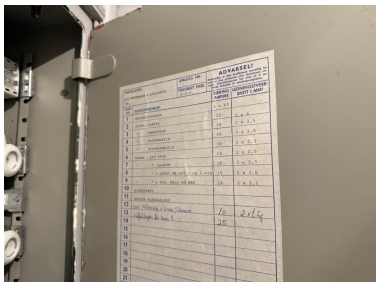
Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

Punktet omhandler ikke kontroll av branncelleinndeling eller andre bygningsmessige brannsikringsløsninger. Slike forhold er vurdert under eget punkt om «Lovlighet».

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet er det sannsynlig at bygningen er fundamentert på kultede masser av grov pukk eller sprengstein på fjell.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser av grunnforhold.

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn iht. NS 3600.

TE 2 Fuktsikring og drenering

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TE 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner.

TE 0 Terrenghold

Det ble ikke avdekket unormale terrenghold.

Eventuelt stående vann på eiendommen er ikke kontrollert, da det var oppholdsvær på befaringsdagen.

Merk:

Forstøttingsmurer, støttemurer, utvendige trapper og geologiske forhold er ikke vurdert i denne rapporten, da dette ligger utenfor oppdragets omfang.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger er skjult, og alder og materiale er ukjent.

Ledningsanlegget ligger normalt under borettslagets ansvarsområde og er ikke nærmere vurdert.

For å fastslå tilstanden må det eventuelt gjennomføres kamerainspeksjon eller tilsvarende undersøkelser.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

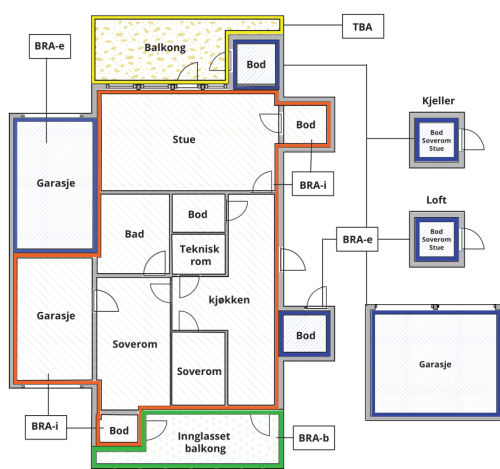
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke 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.

Vedlegg: Takstrapport

Våkleivbrotet 5, 5155 BØNES
Gnr 20 - Bnr 779
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Rekkehus (i borettslag)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	66			66	62
2. etasje	57			57	17
Utvendig bod		6		6	
SUM	123	6			79
SUM BRA	129				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré (1,7 m ²), gang (11,3 m ²), bad (4,0 m ²), wc (1,4 m ²), garderobe (2,7 m ²), soverom 1 (10,3 m ²), soverom 2 (9,0 m ²), soverom 3 (11,2 m ²), vaskerom (4,0 m ²), innvendig bod (2,9 m ²), gang / alkove (5,6 m ²)		
2. etasje	Kjøkken m/trapp (16,8 m ²), stue (28,4 m ²), spisestue (11,3 m ²)		
Utvendig bod		Bod (5,6 m ²)	

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:

Innvendige vegger utgjør ca. 2,4 m² av bruksarealet i 1. etasje.

Innvendige vegger utgjør ca. 0,7 m² av bruksarealet i 2. etasje.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som optas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER

1. etasje: ca. 2,38 meter målt i gang.

2. etasje: ca. 2,41 meter målt i stue.

GENERELT

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innvegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: - Soverom 1 og gang / alkove er vist som bodareal og utvidet i forhold til hva som er vist på mottatte byggetegninger. Konf. meglr vedr. om det finnes godkjenninger på tilbygg (ytterligere informasjon fra kommunen er ikke mottatt/kontrollert).

Vedlegg: Takstrapport

Våkleivbrotet 5, 5155 BØNES
Gnr 20 - Bnr 779
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: En må være oppmerksom på at bygget er oppført etter eldre forskrifter. Det må derfor antas at bygget ikke oppfyller krav i TEK17 (dagens forskrift). Dokumentasjon på branncelleinndeling er ikke kontrollert.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus (i borettslag)	111	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2025	Patrick Bang	Takstingeniør
	Thomas Grindheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	20	779		0	18152.6 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet

Adresse

Våkleivbrotet 5

Hjemmelshaver

Vestre Bønes Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
955148363			Askildsen Hildegunn, Grindheim Thomas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3

Våkleivbrotet 5 , 5155 BØNES
Gnr 20 - Bnr 779
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Eiendomsopplysninger

Opplysninger om borettslaget:

Opplysninger om borettslaget

Boligen er tilknyttet Vestre Bønes Borettslag (org.nr. 955 148 363). Borettslaget består av 22 rekkehus og 54 blokkleiligheter. Første innflytting var i 1982. Borettslaget har interne utvalg for miljø, sikkerhet og beredskap, og gjennomfører internkontroll og HMS-arbeid.

Borettslaget har forkjøpsrett. Søknad om godkjenning av ny eier behandles av styret. Husdyrhold er tillatt, men krever skriftlig søknad til styret. Utleie skal søkes via Vestbo sine digitale løsninger.

Borettslaget har sikringsordning for felleskostnader gjennom Vestbo Finans AS. Boligselskapet har legalpanterett begrenset til 2 G.

Felleskostnader og fellesgjeld

Felleskostnader per måned utgjør totalt kr 6 454,-, hvorav andel felleskostnader utgjør kr 5 805,- og kabel-TV/bredbånd kr 549,-.

Andel fellesgjeld per 29.10.2025 er kr 267 180,-. Borettslaget har to annuitetslån i Handelsbanken. Et byggelån på kr 1 000 000,- med løpetid til 31.12.2025 vil omgjøres til et nedbetalingslån, og fellesgjelden vil øke tilsvarende når lånet fordeles på andelene.

Bygg og eiendom

Gnr./bnr.: 20/779.

Tomten er eiet.

Bygningstypen er rekkehus.

Parkering på fast plass i felles garasjeanlegg. Det er også gjesteparkering.

Oppvarming er elektrisk, med mulighet for vedfyring i rekkehusene. Systemlås benyttes.

Vedlikehold og rehabilitering

2005/2006: Total rehabilitering av bygningsmassen med utskifting av ytterkledning, dører, vinduer, altan- og terrassedører.

2005–2006: Overflatebehandling/maling av fasader.

2019: Nytt vinylbelegg i innvendige trappeoppganger.

2023: Ny takteking på blokkene.

Forsikring

Borettslagets bygninger er forsikret i If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP615926.

Andre opplysninger:

Borettslaget har felles bodanlegg i kjeller/loft. Kollektiv-TV og bredbånd leveres gjennom Telenor. Nøkkelbestilling håndteres av styret.

Felleslokale finnes og kan benyttes av beboerne.

For øvrige opplysninger vises det til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Vedlegg: Takstrapport

Våkleivbrotet 5, 5155 BØNES
Gnr 20 - Bnr 779
4601 BERGEN

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.11.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	23.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	23.11.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	23.11.2025	Innhenting av generelle opplysninger ifb. med tidligere omsetninger av aktuell bolig, samt generell informasjon.	Innhentet		Nei
Opplysninger fra eier.	24.11.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om boligen/eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Bergenskart.no	24.11.2025	Innhenting av kommunal info.	Innhentet		Nei
Bilder fra befarings	24.11.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	23.11.2025		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Innkalling til ordinær generalforsamling for Vestre Bønes Borettslag

Andelseierne i Vestre Bønes Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 10.juni – 2025 kl 18:00 i Felleslokalet.

Dagsorden

- 1 Konstituering
 - 1.1 Status fremmøte
 - 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - 1.3 Valg av møteleder
 - 1.4 Valg av referent
 - 1.5 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen
 - 1.6 Valg av tellekorps
- 2 Orientering: årsberetning fra styret for året 2024
- 3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024 med Revisjonsberetning
- 4 Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 5 valg
 - 5.1 Valg av 2 styremedlemmer
 - 5.2 Valg av 2 varamedlemmer
 - 5.3 Valg av valgkomite
6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- 7 Innkomne saker : Søknad om felling av tre fra Kristoffer Iversen, Våkleivåsen 18

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.

Styret

Ved Torfinn Wang, leder

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

SAKSPAPIRER

Til sak 2: Årsberetning vedlagt

Forslag til vedtak : Årsberetningen tas til orientering

Til sak 3: Regnskap med revisjonsberetning, vedlagt

Forslag til vedtak: Regnskapet med revisjonsberetning godkjennes

Til sak 4 : Godtgjøring styret

Forslag til vedtak : Styrets godtgjøring for arbeidsåret 2024/25 : kr 150 000,-

Til sak 5 : VALG

Styrets leder Torfinn Wang, valgt for 2 år i 2024

Styremedlem Steinar Moen ble valgt for 2 år i 2024

Styremedlem Mariam Mafi ble valgt for 2 år i 2024

Valgkomiteen har bestått av Beate Gjørde Tryggestad og Dag Sindre Tiegge. Valgkomiteens innstilling til nye medlemmer er :

Fast plass for 2 år : Christian Johnsen

Fast plass for 2 år : Terje Utstottøy

Vara for 1 år : Turid Bruun Endal

Vara for 1 år : Victoria Klubben

Valgkomite :

Kristoffer Iversen og Dag Sindre Tiegge

Til sak 6: representant på Vestbos generalforsamling

Forslag til vedtak : Torfinn Wang velges som delegat

Til sak 7 : Inkomne saker

Søknad fra Kristoffer Iversen i Våkleivåsen 8 om felling av tre.

Styrets føring og vurdering

Styret har tidligere avslått søknad fra Våkleivåsen 8, da med ønske om å fjerne 3 bjørker.

Styret ser sin rolle som å ivareta både beboernes ønsker og hensyn, men også å forvalte og beskytte alle de verdiene som borettslaget har til felleskapets beste.

Det er fjernet mye vegetasjon i borettslaget i løpet av de seneste år. Det som er igjen nå er en fin og nødvendig buffer ned mot veien. Spesielt hvis en går oppover fra Spar, så er de trærne som står igjen nødvendige for å opprettholde den fine grensen som omgir borettslaget. Det ble fjernet en furu og en bjørk av hensyn til utsikt til i fjor. Fra før kan en se at det har vært fjernet to andre furuer i dette området. Styret ønsker opprettholde artsmangfoldet og mener at trær har sin egenverdi både for å skape ly for vind, ta opp fuktighet i tillegg til å være hjem for fugler og fine å se på. Styret har forståelse for at Våkleivåsen 8 ønsker litt bedre utsikt, men mener at skogen og trærne er en del av rammevilkårene som var der da de flyttet inn.

Styret er enige om at vi prinsipielt skal beholde de trærne vi har i borettslaget. Styret vil imidlertid spille inn om det er mulig med en annen løsning for eksempel beskjæring av den aktuelle bjørken, slik at utsikten kan bli bedre. Styret skal ha befarings med gartner og ekspert på trær (arborist) fra Eiendomsservice på onsdag og vil be om vurdering av en slik løsning som blir lagt fram på generalforsamlingen.

SAK 2:

Styrets årsberetning

Aktivitet i styret

Styret har i løpet av året behandlet 68 saker og hatt et aktivt arbeidsår. Det har vært en kombinasjon av løpende saker knyttet til vedlikehold, samt større prosjekter og tiltak.

Vedlikehold og prosjekter

1. Snøfangere og takarbeid

Etter ønske fra generalforsamlingen i fjor, ble det montert snøfangere. Disse ble levert og installert av Tak og Pris. Arbeidet med takene anses som vellykket, til tross for noe reklamasjon på vinduene. Til tross for purring har det dessverre ikke lyktes å få montert de automatisk åpning av takvinduene i trappeoppgangene i blokkene. Det vil bli inngått avtale med ny leverandør av oppdraget. Styret beklager at dette ikke har blitt effektivt.

2. VVS-avtale og arbeid i garasjeanlegg

Styret har inngått avtale med Nesttun VVS/Avløpseksperter for VVS-tjenester. Dette har resultert i:

- Rask respons ved lekkasjer og faglig støtte.
- 10 % rabatt på varmtvannsberedere.
- Forutsigbar og effektiv håndtering av VVS-relaterte saker.

Nesttun VVS leverte også laveste anbud på drenering ved garasjen mot Våkleivbrotet, som nå fungerer godt. De har også skiftet avløpsrør i garasjeanlegget under blokkene i Våkleivbrotet etter en lekkasje.

Ved garasjen i Våkleivåsen er det lagt en asfalt-"pølse" for å lede vann bort fra bygget. Det gjenstår noe murerarbeid og reparasjon av ristene.

3. Ventilasjonsanlegg

To ventilasjonsvifter på taket er blitt skiftet. Dette har vært et krevende arbeid, med behov for reklamasjoner og justeringer. Nestleder Steinar Moen har gjort en fremragende innsats i denne saken.

Skadedyr (rotter)

Det har vært problemer med rotter i rekkene Våkleivbrotet 5-11. Aktiviteten spredte seg fra ett hus til flere. Anticimex ble involvert og klarte å spore problemet til et avløp i en kum. Dette er nå stengt, og det er ikke observert ny aktivitet. Vedlikeholdsavtale med Anticimex videreføres, med overvåking og feller.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Økonomi

Borettslaget har hatt en utfordrende økonomisk situasjon i 2024:

- Likviditetsunderskudd 2024: kr 574 252
- De største kostnadene:
 - Snøfangere og takarbeid: kr 321 000 (Tak og Pris)
 - Drenering: kr 210 000 (Nesttun VVS)
 - Kjøp av elbilladere: kr 80 000 (Thunestvedt Elektro – til videresalg til beboere)
- Tidligere underskudd (2023): kr 176 481
- Total inngående likviditetsbalanse for 2025: kr -750 000
(Se note 1 i vedlagte regnskap)

Styret arbeider for at 2025 skal gå i balanse. Det planlegges å løse situasjonen ved å ha avdragsfrihet på det ene lånet i 2025 for å dekke inn det akkumulerte underskuddet etter taksiftet. Det er god dialog med Handelsbanken og borettslaget er godt sikret gjennom byggelån i Vestbo.

Styret ser for at husleien ikke skal økes mer enn generell prisstigning I 2026.

Styret har bestått av

Torfinn Wang, leder

Steinar Moen nestleder

Christian Johnsen, styremedlem

Kristoffer Iversen, styremedlem

Mariam Mafi, styremedlem

Trine Bull, vara

Terje Utslottøy, vara

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

94 Vestre Bønes Borettslag		RESULTATREGNSKAP		2024	
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		4 494 168	4 240 128	4 494 168	4 719 096
Andre inntekter	7	839 173	672 009	546 288	546 288
SUM INNETEKTER		5 333 341	4 912 137	5 040 456	5 265 384
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	141 393	209 270	26 933	126 000
Styrehonorar	8	150 000	150 000	150 000	150 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	41 086	50 658	24 541	38 070
Forretningsførsel		149 772	142 776	149 770	158 756
Kontingent BBL		22 800	22 800	22 800	22 800
Andre honorarer		9 504	263 700	9 500	9 500
Revisjon		10 000	9 500	10 000	10 500
Forsikringspremier		292 528	315 958	332 388	350 000
Energikostnader		244 889	266 645	314 149	314 149
Kommunale avgifter		1 130 521	1 069 756	1 133 589	1 224 276
Andre driftskostnader	9	603 052	621 295	660 087	684 389
Vedlikehold	10	848 225	10 728 641	340 136	190 000
Rehabilitering		254 856	17 173	0	0
SUM KOSTNADER		3 898 625	13 868 172	3 173 894	3 278 440
DRIFTSRESULTAT		1 434 716	-8 956 035	1 866 562	1 986 944
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		3 407	14 488	0	0
Finanskostnader		1 060 978	701 837	1 086 250	1 039 429
NETTO FINANSPOSTER		-1 057 571	-687 349	-1 086 250	-1 039 429
ÅRSRESULTAT	1, 4	377 145	-9 643 384	780 312	947 515
Overføringer og disponeringer		377 145	-9 643 384	0	0

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

94 Vestre Bønes Borettslag		BALANSE	2024	
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Varige driftsmidler:				
Eiendom	2, 3	29 208 000	29 208 000	
Andre driftsmidler	2	80 500	0	
Sum anleggsmidler		29 288 500	29 208 000	
OMLØPSMIDLER				
Fordringer:				
Kundefordringer		42 256	36 044	
Vestbo i mellomregning		0	38 774	
Andre fordringer		328 912	0	
Bankinnskudd og kontanter:				
Sum omløpsmidler		371 168	74 818	
SUM EIENDELER		29 659 668	29 282 818	

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

94 Vestre Bønes Borettslag	BALANSE	2024
-----------------------------------	----------------	-------------

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	7 600	7 600
Sum innskutt egenkapital		7 600	7 600
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-2 032 454	-2 409 599
Sum opptjent egenkapital		-2 032 454	-2 409 599
Sum egenkapital	4	-2 024 854	-2 401 999
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	18 262 221	19 133 118
Borettsinnskudd	6	12 300 400	12 300 400
Sum langsiktig gjeld:		30 562 621	31 433 518
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		686 842	0
Leverandørgjeld		380 125	215 383
Skyldig off. myndigheter		36 344	0
Annen kortsiktig gjeld		18 590	35 916
Sum kortsiktig gjeld		1 121 901	251 299
Sum gjeld:		31 684 522	31 684 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 659 668	29 282 818

Sted: _____, dato: _____

Torfinn Wang
Styreleder

Steinar Moen
Styremedlem

Kristoffer Iversen
Styremedlem

Christian Johnsen
Styremedlem

Mariam Mafi
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 94 Vestre Bønes Borettslag 2024

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	-176 481	2 854 256
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	377 145	-9 643 384
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-80 500	0
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-870 897	6 612 646
B. Årets endring i disponible midler	-574 252	-3 030 738
C. Disponible midler	-750 733	-176 481
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	38 774
Kortsiktige fordringer	371 168	36 044
Omløpsmidler	371 168	74 818
Kortsiktig gjeld	-1 121 901	-251 299
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	-750 733	-176 481

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Defa el.bil ladere	Byggningsmessige Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	29 208 000
Årets tilgang :	80 500	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	80 500	29 208 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	80 500	29 208 000
Anskaffelsesår :	2024	1981
Antatt levetid i år :		

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Byggningsmessige anlegg	29 208 000
Sum	29 208 000

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 94 Vestre Bønes Borettslag 2024

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	7 600	0	7 600
Annen egenkapital	-2 409 599	377 145	-2 032 454
Sum egenkapital 31.12.	-2 401 999	377 145	-2 024 854

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

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

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Formål:	Vedlikehold tak	Div. vedlikeh., trappeganger, bed, nye dører, ladeanlegg og radon.
Lånenummer:	95257383807	95227217279
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020
Rentesats:	5.50 %	5.50 %
Betingelser:	Flytende	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2043	30.06.2036
Opprinnelig lånebeløp:	7 300 000	14 855 580
Lånesaldo 01.01:	7 300 000	11 833 118
Avdrag i perioden:	201 249	669 648
Lånesaldo 31.12:	7 098 751	11 163 470
Saldo 5 år frem i tid:	5 875 931	7 152 942

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	22	269 571	5 930 562
	18	260 378	4 686 804
	8	249 078	1 992 624
	10	225 146	2 251 460
	6	224 865	1 349 190
	6	197 143	1 182 858
	6	144 787	868 722

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 94 Vestre Bønes Borettslag 2024

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	18 262 221	19 133 118
2250 Borettsinnskudd	12 300 400	12 300 400
Sum	30 562 621	31 433 518

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	91 200	91 200
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	455 088	455 088
3620 Innkreving strøm	136 935	125 721
3685 Diverse inntekter fri	155 950	0
Sum	839 173	672 009

3620 Lading el-bil.

3685: Div viderefakturere kostander utbygg og bod.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	125 100	184 350
5020 Feriepenger	16 293	24 920
5330 Styrehonorar	150 000	150 000
5400 Arbeidsgiveravgift	38 788	47 144
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	2 297	3 514
Sum	332 478	409 928

Selskapet har hatt enkeltstående timeansatte gjennom året.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	21 800	16 000
6390 Andre driftskostnader	909	8 083
6395 Sommer- og vinterkostnader	45 393	110 713
6500 Verktøy	1 287	22 651
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	31 573	32 609
6860 Møte, kurs, oppdatering, o.l	1 088	5 627
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	489 060	420 950
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	5 040	4 663
7781 Bomiljø	6 903	0
Sum	603 052	621 295

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Note 94 Vestre Bønes Borettslag 2024

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	751 285	10 637 088
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	2 980
6640 Periodisk vedlikehold	0	4 274
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	96 940	84 299
Sum	848 225	10 728 641

Andre opplysninger

Byggelån Vestbo Finans
Ramme NOK 1000 000,- løpetid 31.12.2025

Laget har negative disponible midler,
likviditeten er sikret gjennom byggelånet.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Vestre Bønes Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vestre Bønes Borettslag

Styreleder	Torfinn Wang (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Kristoffer Iversen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Steinar Moen (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Mariam Mafi (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Christian Johnsen (sign.)	19.03.2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



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 Vestre Bønes Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike 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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 3E2X9-0Z8B7-1D0G4-JE1CU-AMRRF-BQCCJ

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

SAK 7 : INNKOMNE SAKER

SØKNAD FRA KRISTOFFER IVERSEN, VÅKLEIVÅSEN 8

Forslag til generalforsamlingen: Fjerning av ett bjørketre for å forbedre utsikt

Vi ønsker med dette å fremme et forslag om å fjerne ett spesifikt bjørketre som i dag i betydelig grad hindrer utsikten fra vår bolig.

Vi har to utsiktspunkter fra boligen. Det ene er allerede helt dekket av trær som står på naboenes tomter, og som vi naturligvis ikke har mulighet til å gjøre noe med. Det andre utsiktspunktet – som fortsatt har noe potensial – blokkeres i stor grad av ett enkelt bjørketre.

Dette treet står litt for seg selv, med noe avstand til de andre trærne i området, og vi mener derfor at det kan fjernes uten at det går nevneverdig utover det grønne preget eller skjermingen i området.

Vi har stor forståelse for at noen ønsker å bevare trær og vegetasjon, og det støtter vi. Vårt ønske er kun å forbedre utsikten fra vår bolig i den grad det er mulig, uten å gripe unødig inn i fellesskapets eller naboenes grønne områder.

Vi håper på generalforsamlingens støtte til å kunne fjerne dette ene treet.

Vennlig hilsen

Kristoffer Iversen

(vedlagte bilder)

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Vedlegg: Brev fra forretningsfører



HUSORDENSREGLER FOR VESTRE BØNES BORETTSLAG

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til boligen.

I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget.

Sist endret 10.04.2012

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- Alminnelige ordensregler*

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Inngangsdører til felles trappehus (Blokkene) skal være låst mellom kl.22.00 og kl 06.00. Dører til garasjeanlegg skal alltid være låst. Alle har et ansvar for å holde inngangspartier ut mot felles gang og kjøreveier snø og isfritt. Det er kun tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på terrassen.
- Boligen og boområdet*

Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 22.00-06.00. Musikkøvelser, banking og borring kan bare skje i tidsrommet kl.08.00 – 20.00 på hverdager. Borettslaget har eget fellesom som kan benyttes av beboerne.
- Regler for husdyrhold*

Husdyr kan medbringes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for andre andelshavere. Det er absolutt båndtvang for hunder i lagets fellesarealer.
- Boss*

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i beholderne. Papp og papir og plast skal legges i egne beholdere for dette formål
- Renhold*

Beboerne har ansvar for vasking og renhold av trapper og ganger i felles oppganger hver uke, etter turnusliste oppsatt av beboerne i den enkelte oppgang.
NB! Den enkelte er ansvarlig for å rengjøre fellesarealene etter seg om man forårsaker tilgrising.
- Tørkeplasser*

Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.
- Bad, wc og ledninger*

Alle rom - også kjellere - må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.
- Bilplasser og garasjeanlegg*

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene. Alle boligene har egen garasjeplass. Parkering inne i laget gjelder kun for av og påstigning. Brennbart materiale, herunder bildekk skal ikke oppbevares i felles garasjeanlegg.
- Meldinger og henvendelser*

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

10. *Plikter/ ansvar*

Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen. Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke/ godkjenning fra styret i borettslaget.

11. *Andre Bestemmelser*

Borettslaget er tilknyttet Securitas Bomiljøvakt. I forbindelse med ferier kan beboerne ta direkte kontakt med dem for ekstra vakthold. Borettslaget er tilknyttet Vestbo Servicesentral som tar endel av fellespliktene.

Vedtekter

For Vestre Bønes Borettslag org nr 955 148 363

tilknyttet
Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29. januar 1980, sist endret den 11.05.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(2) 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

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. 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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

Styreleder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

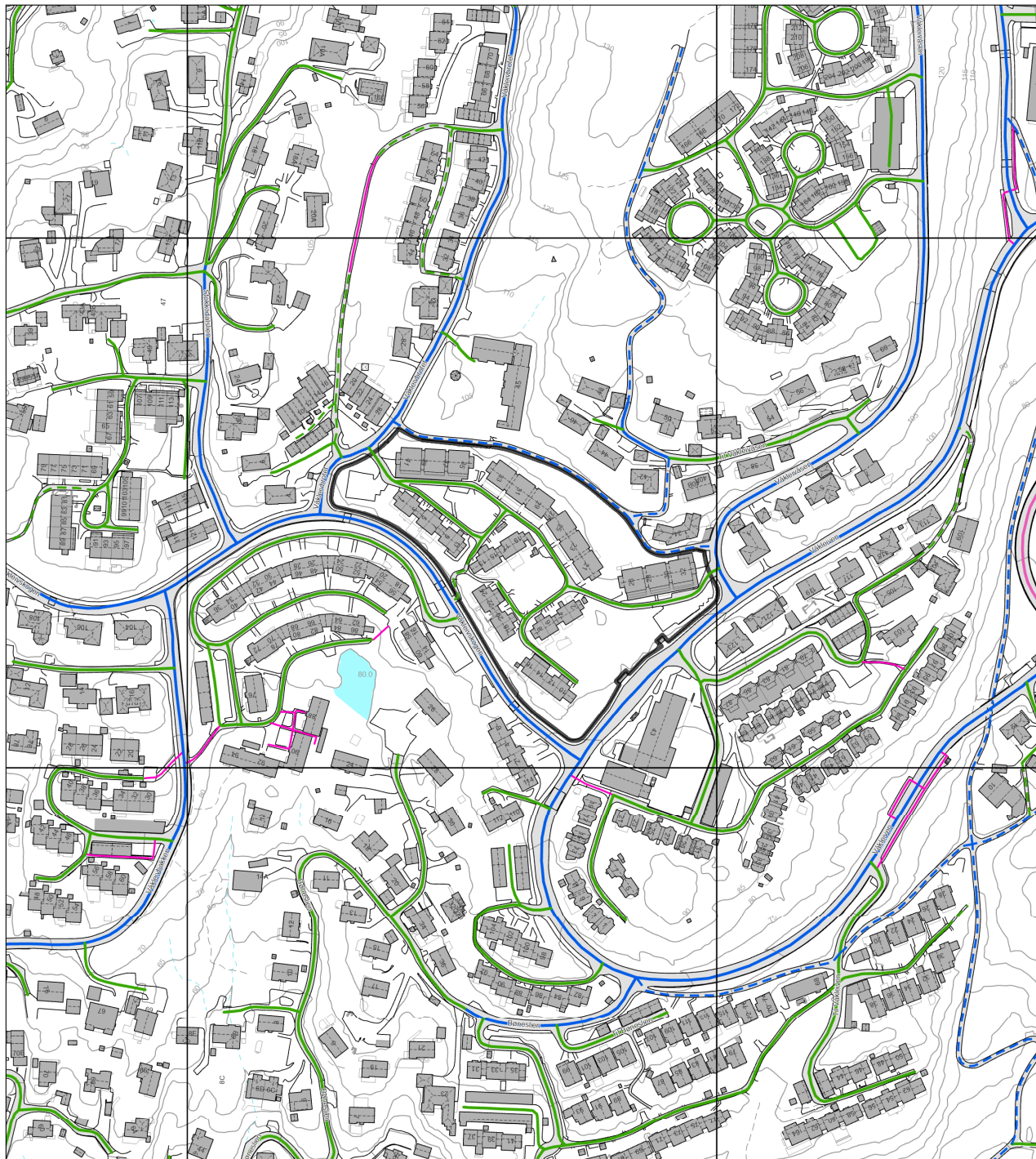


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/779/0/0
Adresse: Våkleivbrotet 5, 5155 BØNES



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 20/779/0/0
Utlistet 29. oktober 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, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258809386	Grunneiendom	0	Ja	18 154,2 m ²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

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

Side 1 av 2

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4225200	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES, PLANOMRÅDE 3, FELT B10		29.05.1980
4220006	31	FYLLINGSDALEN. BØNESOMRÅDET PLANOMRÅDE 3, FLYTTING AV BUSSLOMME	190411253	30.01.1986
4220003	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 3		09.12.1980
4235000	31	FYLLINGSDALEN. BØNES PLANOMRÅDE 4, B17		08.10.1981
4225000	32	FYLLINGSDALEN. BØNESOMRÅDET PLANOMRÅDE 3 B11		23.01.1981
4230011	31	FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 262, 1160, STRØMME, PLANOMRÅDE 4		03.05.1982
4220002	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 3		19.03.1980
4230009	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES, PLANOMRÅDE 4, B14, B18, ENDRET Plassering av Garasje	190611083	24.11.1987
4220001	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES PLANOMRÅDE 3		06.03.1980
4220003	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 3		09.12.1980
4235301	31	FYLLINGSDALEN. BØNES PLANOMRÅDE 4, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN		08.02.1984
4230010	31	FYLLINGSDALEN. GNR 21 BNR 185, STRAUME, PLANOMRÅDE 4		13.10.1982

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

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
6527000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
6527000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
7174000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461
4230000	30	FYLLINGSDALEN. BØNES VEST PLANOMRÅDE 4	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
20/614	301082097	-	Garasjeuthus annek til bolig	Igangsettningstillatelse	11.07.2022	20223409

Skrevet ut 29. oktober 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 begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 20/779/0/0
Dato: 29.10.2025 Adresse: Våkleivbrotet 5 m.fl.

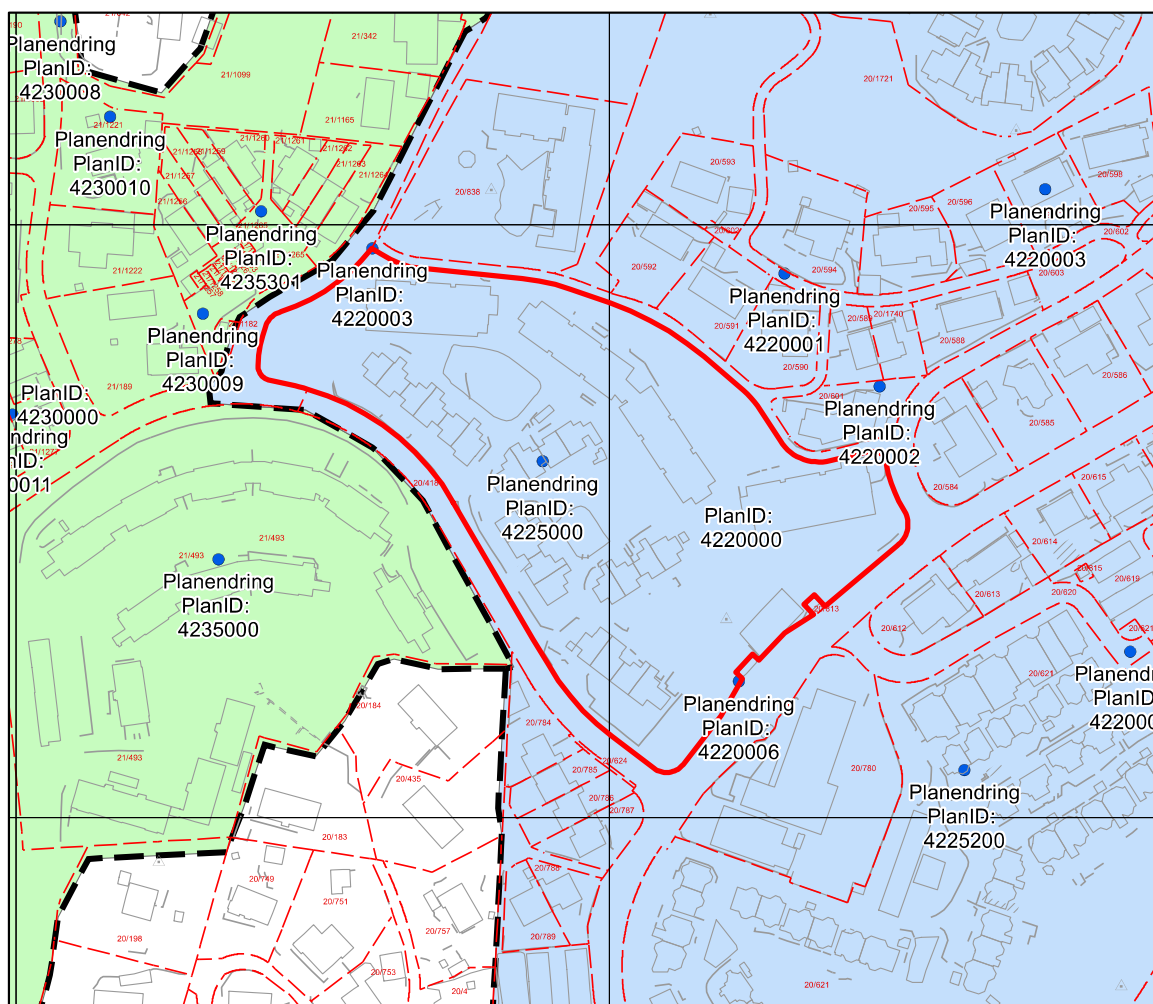


Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
4220000

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

Eiendomsmarkering





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 4220000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningssetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 29.10.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 20/779/0/0

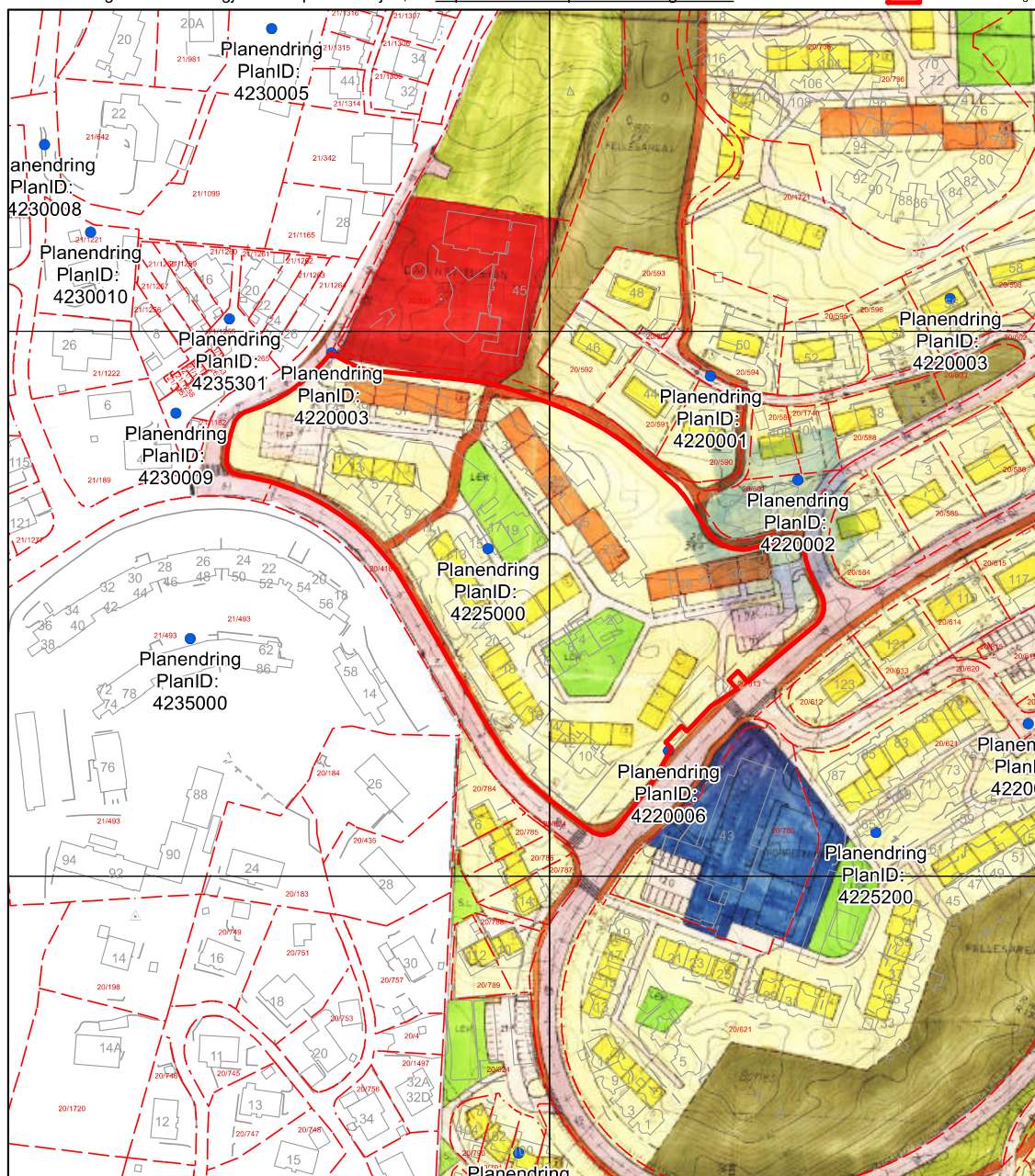
Adresse: Våkleivbrotet 5 m.fl.



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

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

 Eiendomsmarkering



Vedlegg: Kommunalinformasjon



BYGGEOMRÅDER, §25.1.

- bolig
- forretning
- off. bygn.

TRAFIKKOMRÅDER §25.3

- kjørevei off.
- gangvei off.

FRIOMRÅDER §25.4.

- park
- turvei

ANDRE BESTEMMELSER §26.1.

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

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

0 10 20 30 40 50m.




Bykommunen i Hordaland
19.02.1980
Plan- og utbyggingsavdelinga



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

R.3.422.00.00

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

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

Olav Ness

Vedlegg: Kommunalinformasjon

TEGNFORKLARING:

BYGGEOMRÅDER	ANDRE BESTEMMELSER
rekkehus	privat uteareal, hage
blokk	felles lekeareal
TRAFIKKOMRÅDER	felles grøntareal
off. kjørevei	felles gangvei
off. gangvei	parkering
FRIOMRÅDER	felles kjørevei
lek	trafokiosk
	garasjedekke
	eksist. vegetasjon og markflater

STREKSYMBOLER

- planens begrensning
- byggelinje
- ② etasjetall
- ①+② etasjetall og underetasje
- ②+③ etasjetall og garasje i kjeller
- +106,1 kotehøyder

BYUTVIKLINGSKONTORET
REGULERINGSD. 70.
27 OKT. 1980

Artik: 504.4
Saksb. Hamre

R. nr. 1898-80

N

-R. 3.4/22.50.00

B A	BØNES Plassering endret, blokker hevet 1/2 m. Rekkehus 2 dg. (1+U FØE) PLANENS BEGRENSNINGSLINJE	20.10.80 13.5.80	P TR
INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATA

VEST-BO VESTRE BØNES B/L

FORSLAG TIL BEBEBYGGELSESPLAN

MÅLESTOKK 1:500	SAK NR. 528	TEGN NR. 2000	REV. B
TEGNET AV			
KONTROLLERT			
BERGEN den 7-5-80			
OSLO den			

aall-lökeland-ragde a/s

ARKITEKTKONTOR BERGEN-OSLO

KLOPPEDALSVEI 5 5043 HOP-BERGEN TELEFON 1051 21 24 37
OKSENDYVEIEN 12 1324 LYSAKER TELEFON 1021 12 05 07

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Likelydende brev sendt:

Aall-Løkeland-Ragde A/S, Kloppedalsv. 5, 5043 Hop

Ivar Larsen, Strimmelen 8, 5030 Landås

Ejarne Hauge, Lyshovden 136, 5033 Fyllingsdalen.

Ida E. Vestrheim, Kongsgårdheimen, Bispegata 4 a, 4600 Kristiansand S.

NS/eå
Arkiv 504.4

50.1.1981.

PANA, BØNES. PLANOMRÅDE 3. FORSLAG TIL BEBYGGELSESPAN FOR B II.
OG REGULERINGSENDERINGER.

Ovennevnte sak ble behandlet av bygningsrådet i møte den 23.1.1981.
Følgende vedtak ble fattet:

1. Under henvisning til § 2 f i reguleringsbestemmelsene for planområde 3 på Bønes, godkjenner bygningsrådet forslag til bebyggelsesplan for boligfelt B II, slik som vist på tegn. i M 1:500, stemplet reguleringsavdelingen 27.10.1980 - R. 3.442.50.00.
2. I tilslutning til planforslaget godkjenner rådet i henhold til bygningslovens § 28.3 de mindre vesentlige endringer - R. 3.442.00.04 - i bebyggelsen vist i bilag 7 på kart i M 1:1000 med de tilhørende endringer i gangveger og parkeringsplasser vist på bebyggelsesplanen.
3. De innkomne protester anses å være imøtekommet ved de justeringer som er foretatt i planforslaget."

Dette til Deres underretning.

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

Johan Syannevåg
kontorsjef

Vedlegg.

Vedlegg: Kommunalinformasjon




BERGEN
KOMMUNE

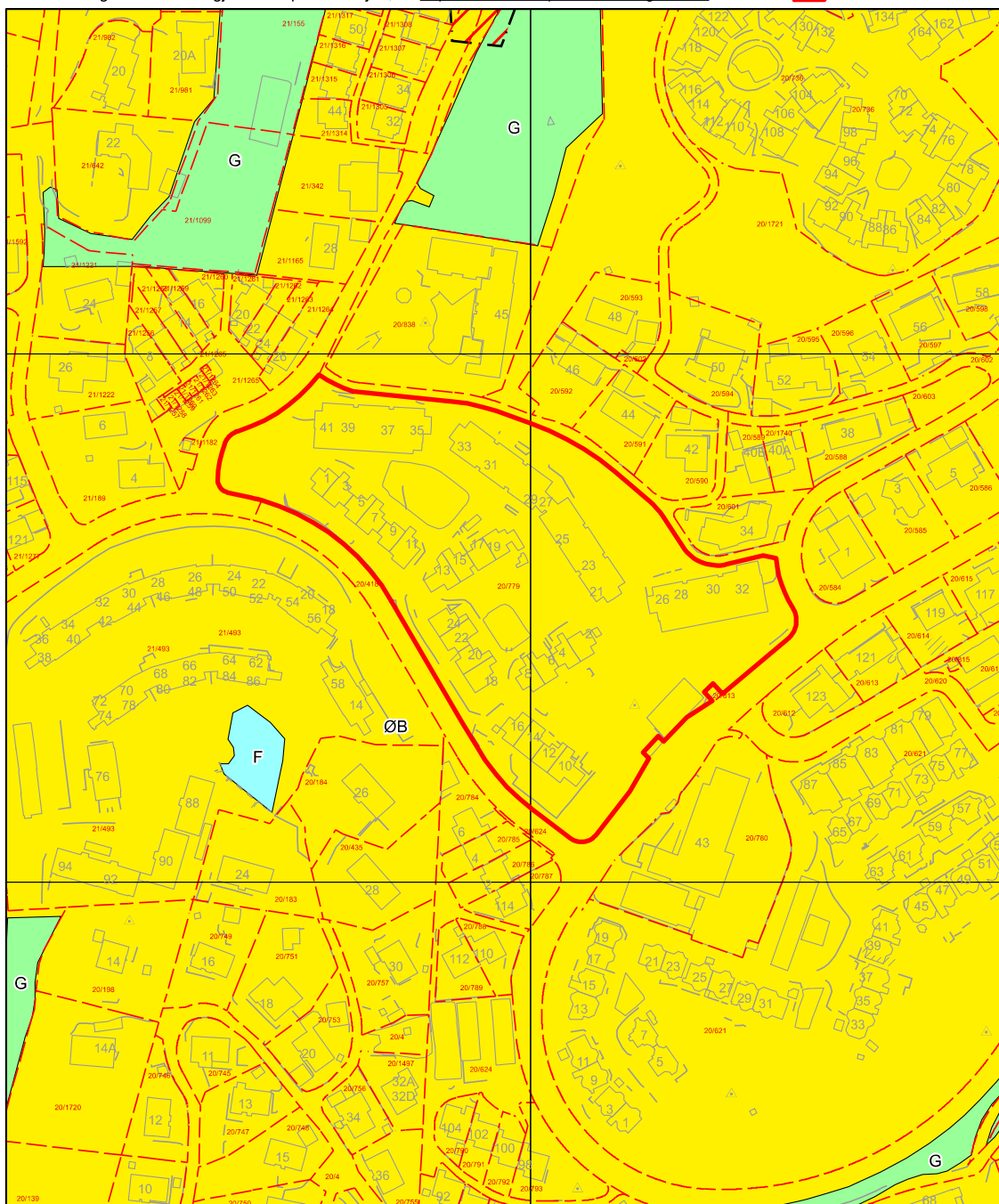
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 20/779/0/0
Dato: 29.10.2025 Adresse: Våklevbrotet 5 m.fl.








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

 Eiendomsmarkering (1)



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
 Faresone	 Øvrig byggesone
	 Grønnstruktur
	 Friluftsområder

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2711250416 / Petter Krantz, tlf. 45200400

Våkleivbrotet 5, 5155 Bønes

Andels nr. 3 i Vestre Bønes Borettslag, org.nr. 955148363

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

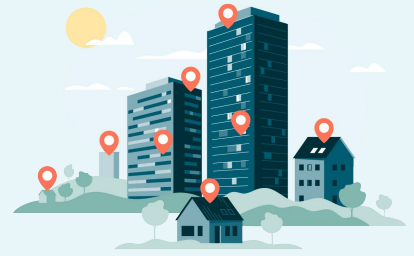
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MiniD.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

Oppdragsnr: 2711250416
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.12.2025

Petter Krantz
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

452 00 400
petter.krantz@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Marken
Postboks 433 Marken, 5832 BERGEN

eiendomsmegler1.no