MYRDALSKOGEN 509

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Megleropplysninger fra Vestbo
Energiattest
Husordensregler
Vedtekter
Innkalling GF 2025
Basiskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Enderekkehus

Myrdalskogen 509, 5117 ULSET

BERGEN kommune

gnr. 187, bnr. 201

Andelsnummer 71

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 29.05.2025 **Rapportdato:** 09.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20286-2306 **Referansenummer:** VB8099

Autorisert foretak: Takstoppdrag AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Trond Bertelsen

Trond Bertelsen

trond@takstoppdrag.no

926 67 005

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet:
Enderekkehus over to plan, bygget i 1980.
Sør/vestvendt terrasse på 41,8 m² med utgang fra stue.
Tilhørende utvendig bod v/ boligens inngangsparti.
En garasjeplass i utvendig garasjerekke.

Rekkehusene i Skinstø Borettslag ble oppført i 1980 - 1982. Aktuell bolig er ett enderekkehus over to plan, andel 71. Boligen har saltak med betongtakstein. Nåværende eier har bodd i boligen siden den ble oppført. Det er foretatt flere oppgraderinger gjennom årenes løp. Det henvises til de enkelte punkter for beskrivelse av oppgraderinger. Boligen har bla. eldre vårom og det er påpekt flere punkter/avvik i rapporten hvor det bør påregnes oppgraderinger/ev. utbedringer v/ behov. Se under de enkelte punkter for beskrivelse og anbefalte tiltak.

Generelt:
Boligens alder tilsier at det ved ombygging/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1980 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard.

Enderekkehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:
Taksperrer er tekket med sutak, lekter og betongtakstein. Gesims og vindskier av trekledning. Renner og nedløp i sort aluminium. Beslag/takhetter i aluminium/stål. Ny taktekking i 2017/2018. Taktekking er Brls ansvar.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført som bindingsverk. Ytterkledning av liggende dobbelfalset trekledning. Yttervegger ble etterisolert og påmontert ny ytterkledning i 2017/2018. Fasadene er Brls ansvar.

Vinduer og dører:
Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.
Ytterdør: Hvit dørblad med seks små felt av isolerglass.
Terrassedør: Hvit tredør med felt av isolerglass. Utv. beslag.

Vinduene ble skiftet i 2017/2018. Vinduene har trelags isolerglass. Ytterdør og terrassedør ble skiftet i 2017/2018. Terrassedør har trelags isolerglass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, en-stavs eikeparkett, tre-stavs eikeparkett, keramiske fliser.
Vegger: Malt tapet, malt strie, malt platekledning.
Himling: Malt platekledning.

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.
- Deler av hoved-etg ble oppgradert i 2010.
- Alle overflater er malt i 2025, unntatt i bod.

Annet:
- Innebygd skap i entre (eldre skap).
- Innebygd garderobeskap på begge soverom i hoved-etg (eldre skap).
- Hyller i bod.

Pipe og ildsted:
Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Ildsted i stue. Eldre peisinnsats. Fra byggeår. Peisinnsats er ikke rentbrennende.
Feieluke er plassert i stue.

Innvendig trapp:
Vindeltrapp i stål med tretrinn m/filt teppe. Trappen har åpne trinn.

Trappen er fra byggeår.

Innvendige dører:
Formpressete slette/profilerte dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre - gang.

Innerdørene er av nyere årgang, unntatt 2 stk. Innerdør til soverom i u-etg er montert på eksisterende dørkarmer. To innerdører er av eldre årgang.

VÅTROM Gå til side

Bad. Areal: 3,1 m².
Våtromsbelegg på gulv, malte baderomsplater på vegger, malte takplater m/halogen spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement, toalett, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling.

Badet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert. Våtromsbelegg, sluk og røropplegg er fra byggeår. Vegger og himling er malt i 2025.

Vaskerom. Areal: 3,8 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, innredning/skap, laminat benkeplate, varmtvannstank.
Avtrekksventil i vegg.

Vaskerommet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert. Våtromsbelegg, sluk og røropplegg er fra byggeår. Vegger og himling er malt i 2025.

KJØKKEN Gå til side

Åpen spisestue/kjøkken/trapperomsløsning. Areal til sammen: 27,2 m². Ny kjøkkeninnredning i ca 2010.
En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Marbodal kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Takhøy innredning.
Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Gorenje).
- Platetopp (ukjent produsent).
- Oppvaskmaskin (Asko).
- Kjøleskap/frys (Electrolux).

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet ble levert av Byggmester Mads Holm AS.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. Areal: 1,3 m².
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Inneholder: Servant med møblement, toalett.
Avtrekksventil i himling.

Vegger/himling er malt i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i bod i u-etg.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 115 liter. Produksjonsår: Uke 06, 2000. Produsent: CTC Ferrofil.

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert på koffertloft. Type: Flexit Uni 3R. Fra 2017/2018.

El.anlegg:
Sikringsskap i entre (inni skap). Eldre el.anlegg/sikringer.
Inneholder: Skrusikringer, strømmåler m/fjernavlesning.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 5 stk.
10 ampere. 2 stk.

Inntaksikring på 3 x 35 ampere er plassert i sikringsboks under sikringsskap. Ny strømmåler i oktober 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i himling i gang, mellomgang, bad og spisestue/kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Stråleovn på bad.
Folie gulvvarme i spisestue/kjøkken.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Parkering:
En garasjeplass i utvendig garasjerekke. Mulighet for elbil lading i Brl. For øvrig parkering langs offentlig vei.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enderekkehus

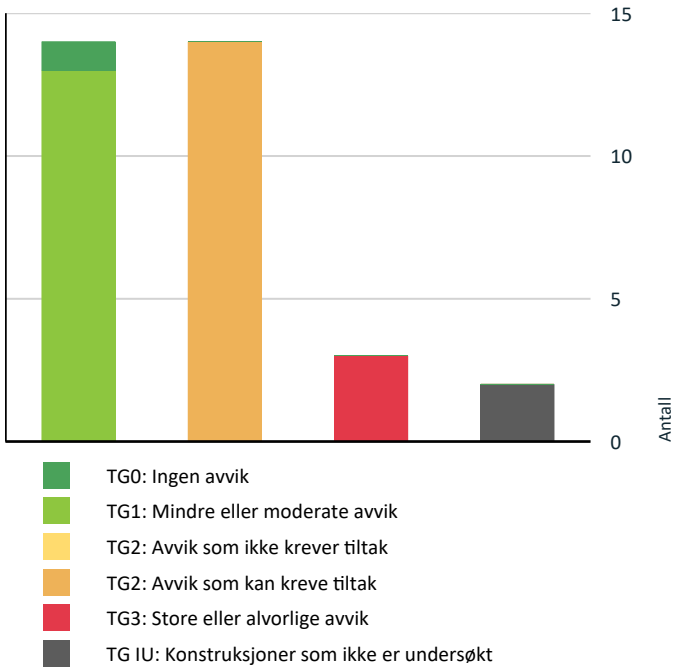
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

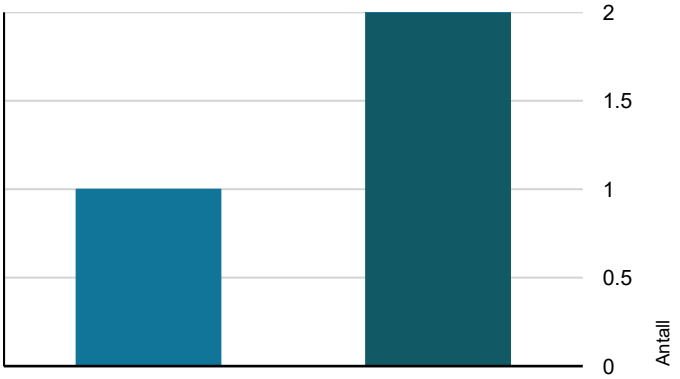
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

FULLMAKTSALG:
En gjør oppmerksom på at rekvirent/oppdragsgiver ikke bor i boligen. Rekvirent/oppdragsgiver har derfor i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Enderekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Bad (3,1 m²) > Generell	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Vaskerom (3,8 m²) > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon - gjenkledd del	Gå til side
Våtrom > Hoved-etg > Vaskerom (3,8 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Eldre innerdører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS



Byggeår
1980

Kommentar
Oppgitt i rekvirent

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

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

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Ny taktekking i 2017/2018. Taktekking er Brls ansvar.
Eksistrende sutaksduk ble ikke berørt i forbindelse med utskiftning av taktekking.

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

Forventet brukstid:
Vindskibord har en normal brukstid på 15 til 25 år.
Betongtakstein har en normal en brukstid på 30 til 60 år.
Men på vestlandet som har mye nedbør så er det lite trolig at betongtakstein holder opp mot 60 år. Reell levetid er ca 30-40 år.

TG 1 Nedløp og beslag

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

Renner, nedløp og beslag ble skiftet i 2017/2018. Det er snøfangere på taket.

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

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

TG 1 Veggkonstruksjon

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

Yttervegger ble etterisolert og påmontert ny ytterkledning i 2017/2018.
Fasadene er Brls ansvar.

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Koffertloft med tilgang fra loftsluke i gang.
Gode oppbevaringsmuligheter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Plastfolie/dampsperre er fra byggeår. Loftsluke er ikke damptett. Det mangler isolasjon enkelte steder. Det er flere spotlights i himling i hoved -etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dampsperre/plast bør lokal utbedres/tettes rundt el.installasjoner v/behov. Isolasjon bør monteres i område hvor det mangler.

Plastfolie/dampsperre er fra byggeår og bør utbedres v/behov, spesielt v/en eventuell oppussing. Loftsluke bør skiftes til en damptett loftsluke.

Tilstandsrapport



Koffertloft.



Manglende isolasjon enkelte steder.

TG IU Takkonstruksjon - gjenkledd del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Konstruksjon av taksperrer.

Takkonstruksjon i entre og vaskerom er gjenkledd og utilgjengelig for besiktigelse.
Dvs. at det ikke er mulig å kontrollere hvordan lufting er utført og hvilke tilstand den delen av takkonstruksjonen har.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På generelt grunnlag: Takkonstruksjonen bør jevnlig kontrolleres.

TG 1 Vinduer

Isolerglass i hvite trekarmer. Utv. beslag.

Vinduene ble skiftet i 2017/2018. Vinduene har trelags isolerglass.
Vinduene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Vinduene er Brls ansvar.

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



Fuktutsvelling i mdf tilsetning v/ kjøkkenvindu. Tilsetning bør lokal utbedres/behandles.

TG 1 Dører

Ytterdør: Hvit dørblad med seks små felt av isolerglass.
Terrassedør: Hvit tredør med felt av isolerglass. Utv. beslag.

Ytterdør og terrassedør ble skiftet i 2017/2018. Terrassedør har trelags isolerglass.
Dørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.
Ytterdør og terrassedør er Brls ansvar.

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

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør/vestvendt terrasse på 41,8 m² med utgang fra stue.
Trebjelkelag belagt med terrassebord på hoveddel. Betongheller på den ene delen.
Levegg i trekonstruksjoner med liggende trekledning.
Terrassen ligger på bakkenivå, så det er ikke krav til rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Det er påvist andre avvik:

Terrassen fremstår med eldre standard. Råteskader ble observert flere steder. Terrassen har svikt og skjevheter. Kostnadsestimat gjelder renovering av terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Renovering av terrassen må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vestvendt terrassedel.



Råteskader i terrassebordene.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Det er variabel alder/kvalitet på overflater.
- Deler av hoved-etg ble oppgradert i 2010.
- Alle overflater er malt i 2025, unntatt i bod.

Annet:
- Innebygd skap i entre (eldre skap).
- Innebygd garderobeskap på begge soverom i hoved-etg (eldre skap).
- Hyller i bod.

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

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

Spørsmål til eier/rekvirent.
Kjenner du til skader på overflater som store hakk eller fuktutsvelling i gulv, sprekker eller sår i fliser eller misfarging på vegger bak møbler ?
Svar fra eier/rekvirent:
Det mangler en liten bit av parketten ved trapp ned til 1.etg.
Boligen må anses som et oppussingsobjekt og har normale slitasjeskader som følge av normal bruk og elde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre overflater bærer preg av elde/slitasje. Det er ujevne overflater noen steder. Bom registrert i flere gulvfliser i entre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedr. Bom i gulvfliser: Overvåk tilstanden. Dersom det oppstår sprekker i gulvfliser eller gulvfliser delvis løsner fra underlag/fliselim må det utføres tiltak.

Generell oppgradering av eldre overflater må påregnes dersom man ønsker dagens standard.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

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

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

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

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i murkonstruksjoner (elementpipe).
Ildsted i stue. Eldre peisinnsats. Fra byggeår. Peisinnsats er ikke rentbrennende.
Feieluke er plassert i stue.

Mrk.
Det bør vurderes å montere ildfast plate under feieluke (unngår da fare for glør fra aske v/åpning av luke).

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe og ildsted.

Pga pipens alder bør det foretas jevnlig kontroll av pipeløp og det bør foretas piperehabilitering v/behov.

Ildsted bør skiftes til rentbrennende peisovn.



Eldre fuktmerke/saltutslag på pipe. Ingen tegn til aktiv lekkasje på befaringsdagen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Overflater i rom under terreng er beskrevet i punkt «Overflater».

Deler av grunnmuren ligger mot tilfylte masser, gjenkledd på innside. Påført kjellervegg er oppført som stenderverk i tre og påmontert plater.

Gulv mot grunn:
Betonggulv direkte på grunn.

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt. Sted for hulltaking: Bakre del av stue.

Trefukt/vektprosent med ble målt med pigger på innside av inspeksjonsluke. Det viste vektprosent på 11,5 %.
Trefukt/vektprosent under 11,9 % anses å være tørt.
Trefukt/vektprosent mellom 12-15,9 % anses å være akseptabelt.
Trefukt/vektprosent mellom 16-19,5 % anses å være fuktig.
Trefukt/vektprosent mellom 19,6-27 % anses å være meget fuktig.
Trevirke/vektprosent over 27 %. Da anses trevirke å være vått/fritt vann.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 65,6 % ved en temperatur på 14,2 grader.
Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.
Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.
Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.
Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

Pga alder kan ikke utelukkes at det er feil/mangler andre steder i påforede kjellervegger. Påforede kjellervegger fra denne tidsperioden har høy skadefrekvens.
Kun demontering/åpning av påført kjellervegg kan avdekke feil/mangler og gi fullstendig tilstandsvurdering på trevirke og mur.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Relativ luftfuktighet inni påforet vegg er i øvre sjikt. Påforede kjellervegger, kombinert med eldre drenering, anses å være en risikokonstruksjon. Pga overnevnte forhold og målinger kan det være avvik i konstruksjon dersom man åpner vegger. Påført vegger mot terreng er påmontert dampsperre/plast. Dette var vanlig på 1980/1990-tallet, men blir i dag sett på som en risikokonstruksjon og er mulig årsak til fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer v/ behov.



Måling av relativ luftfuktighet.



Måling av trefukt/vektprosent.


Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking.

TG 2 Innvendige trapper

Vindeltrapp i stål med tretrinn m/filt teppe. Trappen har åpne trinn.

Trappen er fra byggeår.
Trappen fremstår med normal bruksslitasje.

Mrk.
Det er stedvis knirk i trappen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres barnesikringslist mellom trinnene. Barnesikringslist reduserer åpningen mellom trinnene, og hindrer små barn i å komme mellom trinnene.

TG 1 Innvendige dører

Formpressete profilerte dørblad.
Dørblad med glassfelt mellom entre - gang.

Innerdørene er av nyere årgang, unntatt 2 stk. Innerdør til soverom i u-etg er montert på eksisterende dørkarmer.
Innerdørene har normal slitasje, alder tatt i betraktning.

Mrk.
Innerdør med glassfelt glir delvis opp når den ikke er lukket helt igjen og bør ev. justeres.

TG 2 Eldre innerdører

Formpressete slette dørblad.

To innerdører er av eldre årgang og bærer preg av elde/slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innerdørene bærer preg av elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

VÅTROM

HOVED-ETG > BAD (3,1 M²)

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad. Areal: 3,1 m².
Våtromsbelegg på gulv, malte baderomsplater på vegger, malte takplater m/halogen spotlights i himling.
Inneholder: Servant med møblement, toalett, dusjgarnityr.
Avtrekksventil i himling.

Badet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert. Våtromsbelegg, sluk og røropplegg er fra byggeår. Vegger og himling er malt i 2025.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på bad/våtrom?
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan bad/våtrom fortsatt benyttes hvis det er gjort tiltak som feks. montering av dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre plastsluk i gulv.



Røropplegg under servant.



Stråleovn på vegg.

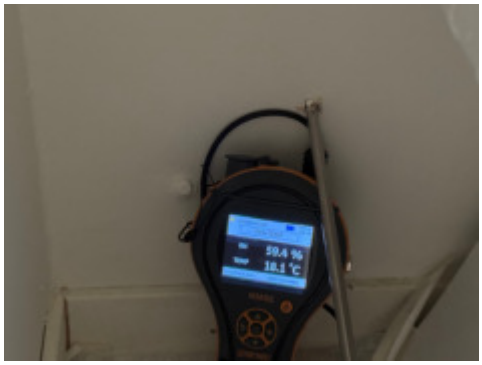
HOVED-ETG > BAD (3,1 M²)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på toalettrom. Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 59,4 % ved en temperatur på 18,1 grader.

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

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



Måling av relativ luftfuktighet.

Tilstandsrapport



Synlig del av veggkonstruksjon etter hulltaking.

HOVED-ETG > VASKEROM (3,8 M²)

TG 3 Generell

Vaskerom. Areal: 3,8 m².
Våtromsbelegg på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Inneholder: Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, innredning/skap, laminat benkeplate, varmtvannstank.
Avtrekksventil i vegg.

Vaskerommet fremstår med eldre standard og må anses å være utdatert. Våtromsbelegg, sluk og røropplegg er fra byggeår. Vegger og himling er malt i 2025.

Hva betyr tilstandsgrad 3 på vaskerom?
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. I flere tilfeller kan vaskerom fortsatt benyttes så lenge det ikke er rifter/utettheter i belegg/tettesjikt.

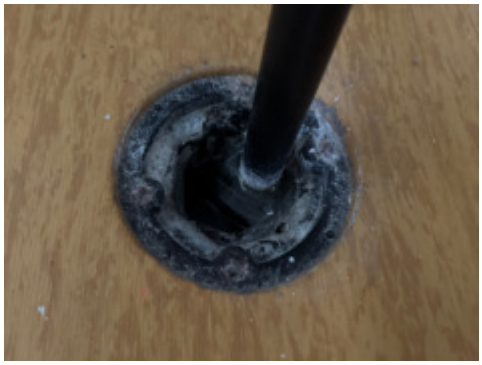
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre plastsluk i gulv.



Røropplegg under vask.

HOVED-ETG > VASKEROM (3,8 M²)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegg v/vanninstallasjoner vender mot nabo.

KJØKKEN

HOVED-ETG > SPISESTUE/KJØKKEN/TRAPPEROM (27,2 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Åpen spisestue/kjøkken/trapperomsløsning. Areal til sammen: 27,2 m².
Ny kjøkkeninnredning i ca 2010.
En-stavs eikeparkett på gulv, malt platekledning på vegger, malt platekledning m/led spotlights i himling.
Marbodal kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Takhøy innredning.
Laminat benkeplate, underlimt stål vaskekum, ventilator.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn (Gorenje).
- Platetopp (ukjent produsent).
- Oppvaskmaskin (Asko).
- Kjøleskap/frys (Electrolux).

Kjøkkenet ble levert av Byggmester Mads Holm AS.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/ utsatte områder.



Røropplegg under vask.

HOVED-ETG > SPISESTUE/KJØKKEN/TRAPPEROM (27,2 M²)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator. Produsent: Bosch. Fra ca 2010/2011. Ventilatorrør går opp i ventilasjonskanal.

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



Kjøkkenventilator.

SPESIALROM

HOVED-ETG > TOALETTROM (1,3 M²)

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom. Areal: 1,3 m².
Laminat på gulv, malt platekledning på vegger/himling.
Inneholder: Servant med møblement, toalett.
Avtrekksventil i himling.

Vegger/himling er malt i 2025.

Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert v/utsatte områder.

Kommentar:
Toalettrom som ikke har dusj eller badekar, og som derfor ikke er utsatt for direkte vannsprut, kan bruke parkett eller laminat og feks. mdf panel på vegger. Nevnte produkter er ikke fuktbestandig. Det er derfor viktig å være oppmerksom på fukt for å unngå skader over tid, spesielt rundt toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert i bod i u-etg.

Vannrørene er fra byggeår.

Irr:
Irr (også kalt verdigris) er den basiske blandingen av kobberforbindelser som oppstår når kobber korroderer. Når kobber irrer oppstår det et grønt belegg som kan sees på kobbertak, kobberrør, statuer eller andre ting laget av kobber eller kobberlegeringer. Ingen tegn til lekkasje fra kobberrør som har irr.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

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



Stoppekran i bod. Irr på vannrør v/ stoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er fra byggeår.

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

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

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



Stakeluke i bod i u-etg.



Stakeluke i bod i u-etg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette er et innendørs ventilasjonssystem som sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i boligen. Luftbehandlingsaggregat er plassert på koffertloft. Type: Flexit Uni 3R. Fra 2017/2018.



Luftbehandlingsaggregat koffertloft.



Bryterpanel i mellomgang. Bør stå på maks effekt v/ dusjing.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på vaskerom. Volum: 115 liter. Produksjonsår: Uke 06, 2000. Produsent: CTC Ferrofil.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



Varmtvannstank på vaskerom.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap i entre (inni skap). Eldre el.anlegg/sikringer.
Inneholder: Skrusikringer, strømmåler m/fjernavlesning.

Kurser.
25 ampere. 1 stk.
16 ampere. 5 stk.
10 ampere. 2 stk.

Inntaksikring på 3 x 35 ampere er plassert i sikringsboks under sikringsskap. Ny strømmåler i oktober 2018.

Belysningsutstyr:
Innfelte spotlights i himling i gang, mellomgang, bad og spisestue/kjøkken. Ellers er det opplegg for vanlig belysning i øvrige rom.

El. oppvarming:
Stråleovn på bad.
Folie gulvvarme i spisestue/kjøkken.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Opplysninger fra eier: Det elektriske anlegget er originalt fra da rekkehusene ble bygget.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Opplysninger fra eier: Ja, elektriske arbeider er stort sett originale og ble utført da bygget ble reist, bortsett fra at det i senere tid er montert spotter i taket i 2.etg. Utført av eier selv som har bakgrunn som elektriker.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Opplysninger fra eier: Det elektriske anlegget er originalt og utført da bygget ble reist. Utover montering av spotter i forbindelse med oppgradering av 2.etg, trolig mellom 2010-2012 vet vi ikke om at det er foretatt tilleggsarbeider.
   Det foreligger ikke samsvarserklæring.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Opplysninger fra eier: Tilsynsrapport fra BKK Elsikkerhet AS 19.03.2015 – ingen feil eller mangler påpekt

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Opplysninger fra eier: Ikke som vi er kjent med.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Opplysninger fra eier: Ikke som vi er kjent med.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja El.anlegg er hovedsakelig av eldre årgang. Det må påregnes generell oppgradering/ev. utskiftning av eldre el.komponenter v/behov.

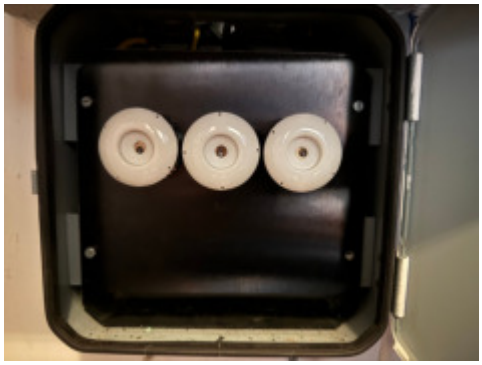
Generell kommentar

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



Sikringsskap i entre.

Tilstandsrapport



Inntaksikringer i sikringsboks under sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har minst en røykvarsler pr etasje og pulverapparat.

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er tilfylte masse og steinsatt inntil deler av grunnmur i u-etg.

Drenering er fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

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

Grunnmur i plasstøpt betong.
Deler av grunnmur ligger bak påforede kjellervegger og under terreng, slik at deler av grunnmur ikke er besiktiget/tilstandsvurdert.

Nye grunnmursplater utenpå grunnmur over bakkenivå i 2017/2018.



Grunnmursplate på utside av grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et skrående terreng.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke synlig knotteplast/fuktsikring inntil grunnmuren. I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i muren på grunn av byggeskikk i den aktuelle tidsperioden, da det ikke var vanlig å sikre muren på samme måte som dagens byggeskikk. Det er derfor spesielt viktig at det ikke oppstår vannansamlinger, eller at det blir større fuktpåkjenning enn nødvendig inntil eldre murer. Dersom det er jord/bed inntil muren, bør massen fjernes og erstattes med drenerende masser som pukk/grus.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På grunn av grunnmurens alder og datidens byggeskikk bør terrengforhold inntil boligen overvåkes. Dersom det oppstår vannansamlinger eller unødvendig stor fuktpåkjenning, bør tiltak utføres.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

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

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

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse
Lagringsplass

Byggeår
1980

Kommentar
Oppført samtidig som rekkehusene

Standard
Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold
Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Pulttak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Renner og nedløp i sort aluminium.

Utvendig bod ble renovert på utside i 2017/2018 med bl.a. ny ytterkledning, ny taktekking og ny boddør.
Det er innlagt strøm i utvendig bod. Innvendig fremstår bod med eldre standard.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent

Standard
Bygningen fremstår med normal standard i h.h.t. byggeår.

Vedlikehold
Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Grunnmur i betong. Gulv mot grunn i betong.
Oppført i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning.
Saltak, konstruksjon av taksperrer tekket med sutak, lekter og betongtakstein.
Renner og nedløp i sort plast

Det er montert en stikkontakt på veggen.
Garasjen har leddet garasjeport.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av dette bygget. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

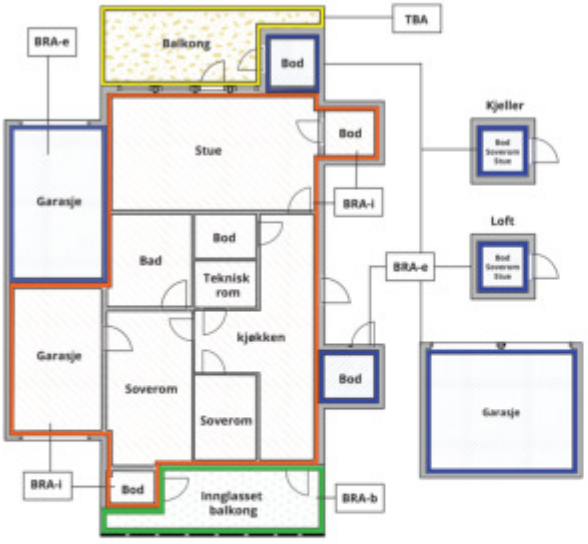
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enderekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
U-etg	54			54	42
Hoved-etg	67			67	
SUM	**121**				**42**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U-etg	Stue/trapperom (42,9 m²), Soverom (6,9 m²), Bod (3,3 m²)		
Hoved-etg	Entré (2,2 m²), Gang (3,7 m²), Mellomgang (1,4 m²), Spisestue/kjøkken/trapperom (27,2 m²), Bad (3,1 m²), Vaskerom (3,8 m²), Toalettrom (1,3 m²), Soverom (10,3 m²), Soverom 2 (10,2 m²)		

Kommentar

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

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

Mrk.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 0,9 m² av bruksarealet i u-etg.
Innvendige vegger, kanaler etc. utgjør ca 3,5 m² av bruksarealet i hoved-etg.
Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygd skap/garderobeskap.

Takhøyde:
Takhøyde i boliger varierer på grunn av tekniske krav i byggeforskrifter. Nedsenket tak skjuler ventilasjon og el-installasjoner, badegulv er ofte høyere for sluk og membran, og nivåforskjeller kan skyldes konstruksjon eller estetikk. Boligen har ikke rom hvor takhøyden er under 2,20 m i hele rommet. Takhøyden i stue er: 2,36 m - 2,37 m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplysninger fra rekvirent:

Bortsett fra en rørleggersjekk av tett kjøkkenvask i 2023 og malingsarbeid i forbindelse med nåværende salgsprossess, er vi ikke kjent med at det er utført håndverkertjenester i boligen de siste fem årene.

Øvrig arbeid som borettslaget har ansvar for er ellers utført.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: AVVIK DAGSLYSFLATE:
Vinduer og terrassedør i stue/trapperom tilfredsstiller ikke dagens forskrifter med hensyn til krav om dagslys. Dvs. at det er mindre enn 10 % lysinnslipp i forhold til gulvareal.

TEGNINGER/LOVLIGHET:
Det er framlagt godkjente/stemplede byggetegninger.
Stue er utvidet ihht. opprinnelig plantegning. Matbod og deler av bod i bakkant av u-etg er fjernet.
Det er søknadspliktig å omgjøre bodareal til boligformål.

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

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

Utvendig bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Utvendig bod (5,4 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppmålt på stedet med laser.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1-etg		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-etg		Garasje (16,2 m²)	

Kommentar

BRA-e er oppgitt av rekvirent ettersom garasje var utilgjengelig på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enderekkehus	118	3
Utvendig bod	0	5
Garasje	0	16

Takstoppdrag AS
Vallaskaret 32
5227 NESTTUN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2025	Trond Bertelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	187	201		0	91929.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Myrdalskogen 509

Hjemmelshaver
Skinstø Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
953206676		Vestbo. Tlf: 55 30 96 00. www.vestbo.no	Per Johan Flatnes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
71	100	124 900	21 049	746 590

Kommentar
Månedlig andel fellesutgifter: Kr 7139,-. Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, nedbetaling renter/avdrag andel fellesgjeld, kabel-tv/internett (grunnpakke), dugnad og div drift/vedlikehold av fellesarealer/utv bygningsmasse.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Skinstø.
Fra boligen er det utsikt over store deler av Byfjorden, Askøy, Laksevåg, Skålevik/Olsvik,
Sotra, Rundemanen, Eidsvågsfjellet, Lyderhorn, Damgårdsfjellet og Lifjellet mm.
Området er hovedsakelig bebygd med rekkehus og eneboliger.

Kort vei til Åsane senter & Horisont senter med alle fasiliteter/servicetilbud, samt flere dagligvare butikker i Åsane.
Fine turmuligheter med bla Geitanuken, Veten, Hjortland og Høgstefjellet mm i Åsane. Mange idrettsanlegg/fritidstilbud
som bla Vestlandshallen, Åsane Arena, Fysak Åsane, Åstveithallen, Åstveit idrettspark i området Åsane bydel,
samt skoler som Blokkhaugen Skole, Rolland Skole, Ulsetskogen Skole, Åstveit Skole, Åsane
Videregående Skole, Haukedalen Skole og Tertnes Videregående Skole i Åsane.
Gode Bussforbindelser med kort reisetid til Bergen Sentrum.

Adkomstvei

Adkomst eiendom via kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan (4340000). Formål: Bolig.
Planid: 4340000.
Planens navn: ÅSANE. GNR 187 DEL AV BNR 2, 5 OG 10, HAUKEDAL OG GNR 18 BNR 1 OG 3, MORVIK, FELT A.
Type plan: Eldre reguleringsplan.
Planstatus: Gjeldende plan.
Vedtak i kraft: 26.06.1978.

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

Om tomten

Tomt:
Tomtearealet er felles for borettslaget.
Tomten er opparbeidet med div interne veier, lekeplasser, grøntarealer og div prydbusker/beplantning.

Parkering:
En garasjeplass i utvendig garasjerekke (nr 14).
For øvrig parkering langs offentlig vei.

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

Matrikkel/adresse:
Borettslaget tilhører gnr. 187 og bnr. 201 og har følgende adresser:
- Myrdalskogen 332 - 559.

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

Tinglyste/andre forhold

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

Informasjon om borettslaget

Informasjon om borettslaget:
Skinstø Borettslag består av til sammen 96 boenheter fordelt på 19 rekker.
Borettslaget er kjent for sin barnevennlighet da det ligger i enden av en blindvei med mange lekeområder og en ballbinge.
Rekkehusene er plassert i tre områder med kort vei til skog og fjell. De forskjellige husrekkene består av tre forskjellige hustyper.
Alle boligene har egen inngang med utvendig adkomst.
Det er bossug-anlegg i Brl.
Styreleder i brl: Andre Nordseth Olstad.
For mer informasjon om brl: www.skinstø.no/
Borettslaget har forkjøpsrett.

Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret:
Organisasjonsnummer: 953 206 676.
Navn/foretaksnavn: Skinstø Borettslag.
Organisasjonsform: Borettslag.
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995.
Stiftelsesdato: 02.10.1979.
Næringskode(r): 68.201 Borettslag.

Info om rehabilitering:
Laget hadde i 2016 oppstart på en omfattende rehabilitering. Nye dører og vinduer, mer isolasjon
i veggene, ny kledning, ny taktekking og balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Dette var
ett stort prosjekt som ble ferdigstilt i 2018. Byggmester Markhus utførte rehabiliteringsarbeidet.

Forsikring:
Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr SP615909.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne sjekklister/notater		Lagret	Innhentet		Nei
Infoland.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Innhentet opplysninger om eiendom	Innhentet		Nei
Tegninger/kommunal info		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
Rekvirent		Opplysninger fra rekvirent	Innhentet		Nei
Svar e-post		Lagret	Innhentet		Nei
Boliginfo fra forretningsfører		Innhentet via megler/lagret	Innhentet		Nei
El. spørsmål til eier		Lagret	Innhentet		Nei
Bkk rapport fra 2015		Lagret	Innhentet		Nei
Svar på e-post		Lagret	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VB8099

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Åsane (WM)

Oppdragsnr.
136250069

Selger 1 navn
Merete Kirkeli Flatnes Strand

Gateadresse
Myrdalskogen 509

Poststed	Postnr
Ulset	5117

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Per Johan Flatnes

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 136250069

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

I hovedsak opprinnelig standard fra byggeår, oppussing må påregnes. Nytt kjøkken satt inn rundt 2010. Bolig selges med fullmakt på vegne av eier med bakgrunn i helsemessige årsaker. Selger har ikke spesifikk kunnskap om bolig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 136250069

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Merete Strand	b6e50284e03aea14f905b d533bfa453e865aaf6d	12.06.2025 14:07:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 136250069

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

MEGLEROPPLYSNING ER FRA VESTBO

Boligopplysninger:

Skinstø Borettslag		Vår ref.:	76/71	Fødselsdato eier:	24.02.1946
Myrdalskogen 509		Type:	Tilknyttet brl (borettslag)		
5117 ULSET		Eiere:	Per Johan Flatnes		
Organisasjonsnr:	953 206 676	Andelsnr:	71		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 6 964

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Andel felleskostnader	6 134
	Garasjeleie m/ligning	300
Tilleggsytelser:	Dugnad	30
	Kabel-TV	365
	Frihet M	135

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.07.2025 Tot. utg. i kr.: 7 139

Felleskostnader:	Andel felleskostnader		6 226
	Garasjeleie m/ligning		300
Tilleggsytelser:	Dugnad		30
	Kabel-TV	(365,00 i Jun. 25)	0
	Frihet M		583

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 746 590 Gjeld siste årsoppg.: 749 657

Klient ajourf. lån: 71 674 631 Klient gj. s. årsoppg.: 71 969 063

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 95227219824, Handelsbanken Eiendomskreditt

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.05.2025: 2.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 146

Saldo per 21.05.2025: 71 674 631

Andel av saldo: 746 590

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.09.2061)

Fastrente fra 28.10.21 til 28.10.28 - 7 år

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Andre Nordseth Olstad

Adresse: Prestestien 34

Postnr/-sted: 5118 ULSET

Telefon: Mob.: 98403279

E-post: styret@skinsto.no

Webside: www.skinsto.no

6: Ligning - 2024

Gjeld: 749 657 Andre inntekter: 584

Annen formue: 21 049 Utgifter: 20 384

7: Pålydende

Pålydende: 100 Opprinnelig innskudd: 124 900

Andelsnr: 71 Partialobligasjonsnr: 0071

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 187/201

Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP615909

Boligopplysninger:

Skinstø Borettslag	Vår ref.:	76/71	Fødselsdato eier: 24.02.1946
Myrdalskogen 509	Type:	Tilknyttet brl (borettslag)	
5117 ULSET	Eiere:	Per Johan Flatnes	
Organisasjonsnr: 953 206 676			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1980
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemløs:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett		
	2 - Andelseier i Vestbo		

Fasiliteter:

HUSREKKE C-4

GENERELLE OPPLYSNINGER: Skinstø er et trivelig lag med 96 rekkehus fordelt på 20 rekker og plassert i tre områder. Barnevennlig boområde ved blindvei. Lekeplasser og ballbinge like utenfor døren. Laget har i 2016 oppstart på en omfattende rehablitering med nye dører og viduer, etterisolasjon i veggene, ny kledning, nytt isolert tak med takstein og balansert ventilasjon med varmegjennvinning, prosjektet ventes å være ferdig i slutten av år 2018.

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.

LEGALPANTERETT: Boligselskapet har legalpanterett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For øvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt på forespørsel.

FORKJØPSRETT: Boligselskapet har forkjøpsrett. Se ansiennitetsregler punkt 10. Se også vedtekter.

GODKJENNING: Har avtale om at Vestbo godkjenner nye andelshaver boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag for godkjenning av ny andelseier.

DYREHOLD: 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

BRUKSOVERLATING: Har avtale med Vestbo om behandling av søknader om bruksoverlating (utleie). Søknad sendes Vestbo for behandling. Søknadsskjema www.vestbo.no

PARKERINGSFORHOLD: Fast egen parkeringsplass utendørs. Egen garasje - blir det ledig garasje i laget, har de øvrige beboerne forkjøpsrett. Kontakt styret for mer info.

GJESTEPARKERING: Egen parkeringsplass for gjester.

BODER: Egen utvendig bod.

KABEL-TV/BREDBÅND: Kollektiv kabel-tv og bredbånd. Tilknyttet Telenor.

OPPVARMINGSTYPE: Elektrisk, mulighet for vedfyring i enkelte av boligene.

MEDLEMSKAP VED KJØP AV BOLIG: 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.

OPPLYSNINGSPLIKT: For øvrige opplysninger vedrørende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må borettslagets/sameiets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan være endret.

Boligopplysninger:

Skinstø Borettslag	Vår ref.:	76/71	Fødselsdato eier:	24.02.1946
Myrdalskogen 509	Type:	Tilknyttet brl (borettslag)		
5117 ULSET	Eiere:	Per Johan Flatnes		
Organisasjonsnr: 953 206 676				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ Dato:_____

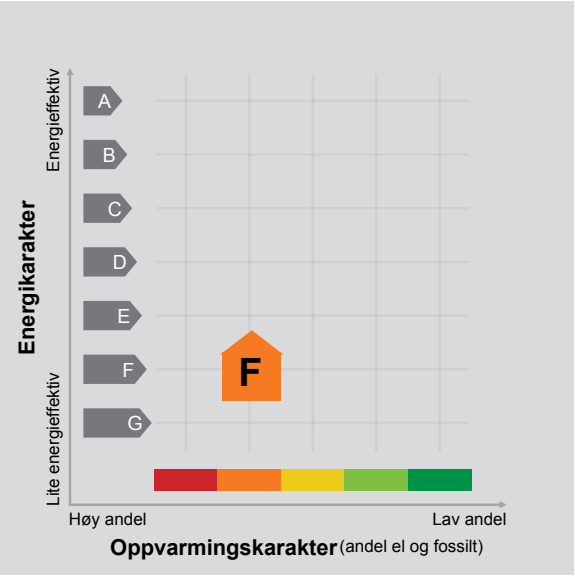
_____

Per Johan Flatnes
Andelseiers underskrift

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Myrdalskogen 509
Postnummer	5117
Sted	ULSET
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	187
Bruksnummer	201
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139882849
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-132615
Dato	09.06.2025



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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
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)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: 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 på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

HUSORDENSREGLER

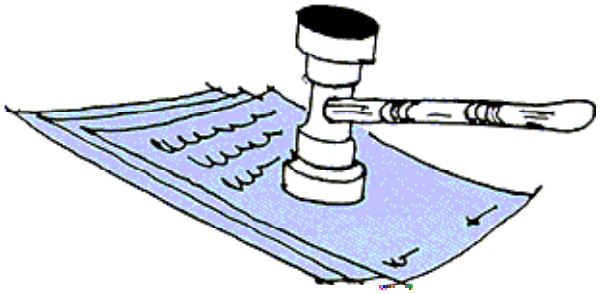
VESTBO

for bedre bomiljø

HUSORDENSREGLER

FOR

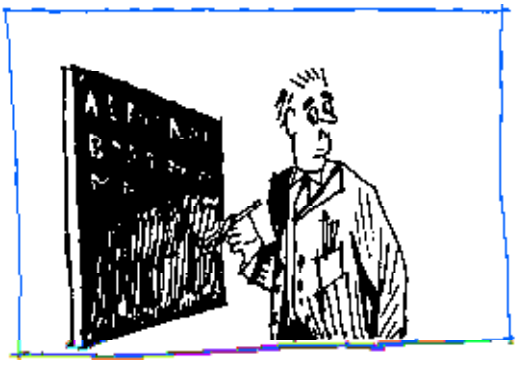
SKINSTØ BORETTSLAG



Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesareale, 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.

Bestemmelsene i husordensreglene er en del av leiekontrakten.



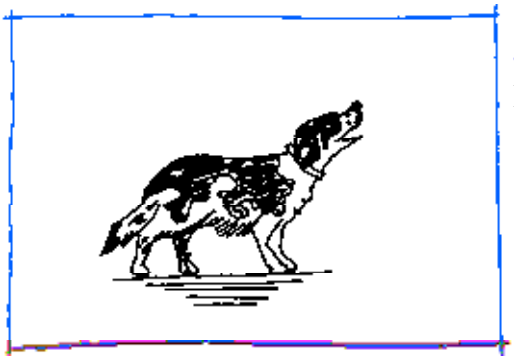
1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene. Balkonger, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Dører til inngang, loft og kjeller skal holdes låst i samsvar med kunngjøringer.

2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngåes fra kl. 22.00-06.00. Musikkøvelser, banking og borring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00-20.00 på hverdager.



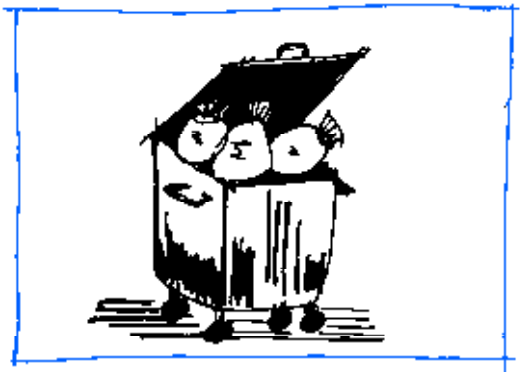


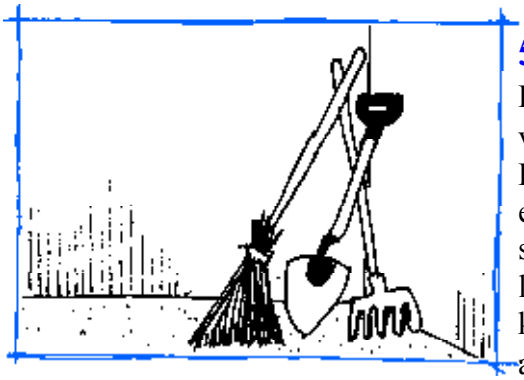
3. Dyrehold

Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten at styret i borettslaget har gitt sitt samtykke.

4. Boss

Bossjaktene - hvor slike finnes - skal bare brukes til tørt boss som pakkes forsvarlig. Det må ikke kastes brennende gjenstander, oljeavfall eller glass og spisse ting i sjaktene. I bosshus - hvor slike finnes - må det opprettholdes god orden.

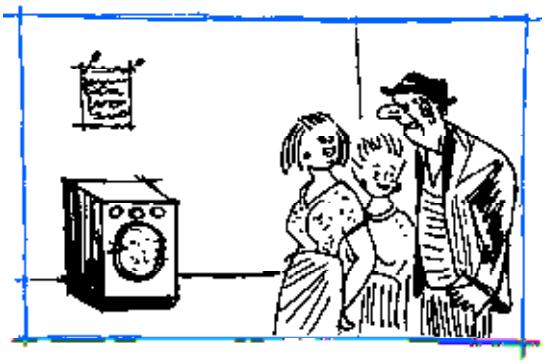




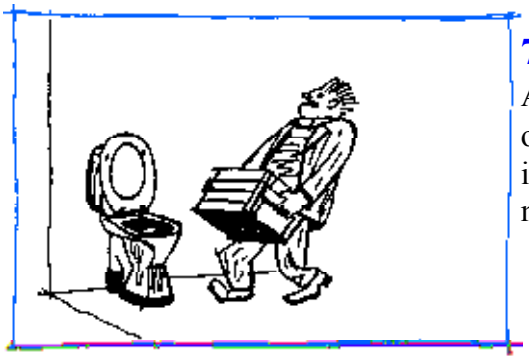
5. Renhold

Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder og vindu i kjeller, trapperom og trapperomsvindu rene. Beboerne vasker etter tur trapper og ganger hver uke, etter turnusliste oppsatt av styret i borettslaget. De som bor i øverste etasje vasker loftstrappen og loftsplatået. De som bor i 1. etasje vasker kjellertrappen og grunnplatået. Styret kan bestemme andre vaskeordninger.

6. Vaskerier og tørkeplasser



Det vil bli slått opp regler for bruk av fellesvaskeriet - hvor slikt finnes. Instruks for vasketider og for bruk av maskinene må følges nøye.Utendørs tørkeplass kan kun brukes til tørk av klesvask og til lufting av tøy og sengeklær. Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngåes på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.



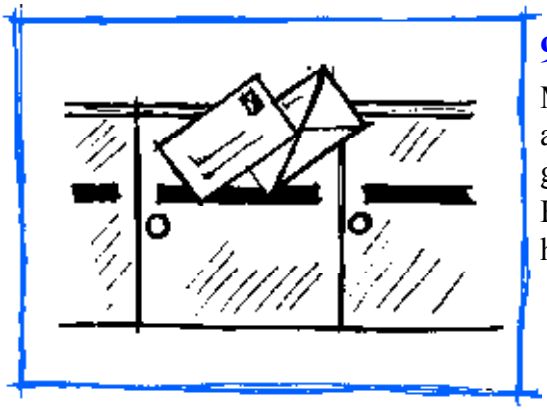
7. Bad, wc og ledninger

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.

8. Bilplasser og garasjeanlegg



Søknader om oppsetting av garasjer eller opparbeidelse av bilplasser, må forelegges og godkjennes av borettslagets ansvarlige organer. Parkering og øvrig ferdsel med bil i boområdet, må kun skje på en forsvarlig måte i h.h.t. skilt og veimerkinger.



9. 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 borettslaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

10. Leiekontrakten

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og indre vedlikehold av boligen. Ved fremleie må søknad sendes til styret i borettslaget.



11. Andre bestemmelser:

VEDTEKTER

Vedtekter

for Skinstø borettslag org nr 953 206 676

tilknyttet Vestlandske boligbyggelag.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29.11.2004, endret 26.4.2017, 5.5.2021 og sist endret 02.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) 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.

(6) Garasjeplass skal som hovedregel følge andelen ved salg av bolig.

Garasjeplass kan ikke leies ut til andre enn øvrige andelseiere i laget. Det kan kun eies 1 garasjeplass per andel.

Garasjeplass kan imidlertid omsettes internt mellom andelseierne i laget, dersom andelseiere seg imellom inngår skriftlig avtale om salg av garasje.

Andelseier som disponerer garasjeplass, har ikke rett på reservert parkeringsplass utendørs, men må parkere bil nr. 2 på gjesteparkering.

Styret i borettslaget skal godkjenne både overdragelse av bolig og garasje.

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
(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.

(6) Det er ikke tillatt å ha eller anskaffe dyr uten at styret i borettslaget har gitt sitt samtykke, og at gjeldende erklæring er undertegnet av andelseier.

Kommentert [TAM1]: Skjema for hund /katt legges ved

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseiere er ansvarlig for utskifting av filter på ventilasjonsanlegg etter anbefalt intervall fra fabrikat.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren er ansvarlig for utvendig maling av hus med tilhørende bod. Borettslaget holder maling. Alle hus og boder i en rekke skal være like.

(4) Andelseier som ønsker å gjøre endringer i forhold til opprinnelig boligmasse skal søke styret i borettslaget om tillatelse til dette. Det vises i denne forbindelse også til vedtektenes § 8-3 nr:2 som omhandler tiltak som krever 2/3 flertall på generalforsamlingen. Det vil ikke bli gitt tillatelse til dette uten at gjeldende de til enhver tid gjeldende retningslinjer er signert av andelseier.
Evt. søknader til bygningsmyndighetene eller andre offentlige myndigheter må andelseier selv sørge for.

(5) 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.

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd.

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

(9) 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.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Ventilasjonsaggregat med kanaler inngår i punkt (1) om borettslagets vedlikeholdsplikt.

(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 unntatt låskasse, låssylinder, håndtak og deler som naturlig hører til disse punktene. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av 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,
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 og 1 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 eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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 framtredende 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
(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.

INNKALLING GF 2025

Innkalling til ordinær generalforsamling for Skinstø Borettslag

Andelseierne i Skinstø Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling tirsdag 29.04.2025. kl. 12:00. Møtet vil bli holdt i Digitalt på Min side (vestbo.no).

Det digitalt møte foregår over en periode på ca. 2 uker og i to deler.

Del 1: Høringsrunde - (Periode hvor man har mulighet for å stille spørsmål / Kommentere)

Del 2: Stemmeperiode - (Periode hvor de stemmeberettigede avgir sine stemmer på innmeldte saker / dagsorden.)

Møtedato markere når stemmeperioden starter.

Du får tilgang til det digitale møte ved å logge inn på www.vestbo.no –> min side.

Eventuelle benkeforslag til kandidater i styret må meldes inn i løpet av høringsrunden.

Det er her viktig at aktuelle kandidater er blitt forespurt og har samtykket til å stille til

valg, da det ikke er mulig å gjøre endringer når stemmegivning har startet.

Høringsrunden vil bli avsluttet noen dager før stemmeperioden starter på Min side.

De som har fått innkallingen på papir vil på samme måte kunne stille spørsmål til styret i høringsrunden før stemmeperioden starter ved å kontakte styret direkte.

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av protokollvitne

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av styremedlem

5.3 Valg av varamedlem

5.4 Styrets sammensetning etter valget

5.5 Valg av valgkomité

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker

7.1 Søknad om endringer i forhold til opprinnelig boligmasse i Myrdalskogen 479

7.2 Søknad om å sette inn større vindu for rømingsvei i Myrdalskogen 479 (fasadeendring)

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.

11.04.2025

Styret

Vedlegg: Årsregnskap, revisjonsberetning og vedlegg til innmeldte saker i punkt 7.1 og 7.2

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det.

Styrets arbeid 2024-2025

Styret har i perioden gjennomført jevnlige styremøter og håndtert fortløpende saker elektronisk. Det er gjennomført befaringer ved innmeldte skader og feil både i boenheter og på fellesarealer og tekniske anlegg.

Styret arbeider fortsatt med reklamasjoner mot Byggmester Markhus. Det gjenstår nå én sak som ikke er ferdigstilt. Fremdriften har vært utfordrende, da Markhus har vært under konkursbeskyttelse og gjennom en påfølgende rekonstruksjon. Vi håper på snarlig løsning og avslutning av saken. I denne prosessen har det vært nødvendig med juridisk og teknisk bistand fra Vestbo.

Det har også vært utfordringer med gnagere på enkelte adresser. Det er derfor iverksatt et testprosjekt der en boligrekke har fått montert perforert netting under kledning i samarbeid med Anticimex. Tiltaket evalueres med hensyn til effekt og eventuell videreføring.

Ventilasjon

Det ble våren 2024 gjennomført rens av ventilasjonsanlegg og spyling av avløpsrør. I forbindelse med rens ble det avdekket flere feil ved ventilasjonsanleggene. Disse er nå utbedret.

Det er viktig at beboere melder fra til styret dersom det oppdages feil eller ulyder fra ventilasjonsaggregatene på loftet. Tidlig varsling gjør det mulig å gjennomføre rimelig vedlikehold, som for eksempel skifte av remmer eller slitasjedeler, i stedet for kostbare motorbytter.

Dugnad

Fjorårets dugnad ble en suksess, og det ble i tillegg arrangert grilling – noe som skapte en hyggelig sosial ramme for naboene. Styret vil i mai 2025 kalle inn til ny dugnad og håper på like god deltakelse og fint vær. Info om aktuelle dugnagspunker vil bli informert om nærmere.

Vi minner om at flere boliger fortsatt har manglende vedlikehold i form av maling. Andelseiere som ikke malte etter rehabiliteringen, må sørge for at dette utføres sommeren 2025. Tidligere ble det leid inn felles stillas, men dersom det ikke ble benyttet da, må andelseier nå selv sørge for eventuelt stillas (ref, tidligere generalforsamlingsvedtak). Garasjene må også vedlikeholdes utvendig av brukerne, og hengsler/kjeder bør smøres jevnlig.

Vi ønsker å utvide motorsaggjengen og vurderer gjennomføring av kurs for interesserte. Varigheten av kurs ligger trolig på omkring 15 timer med praksis. Det forventes av deltagere vil bidra med skogsrydding/hogst i borettslaget til avtalt timesats for arbeid utover dugnad. De som er interessert bes ta kontakt på mail: skinsto@mittvestbo.no

Lekeplasser

Borettslaget gjennomfører årlig lekeplasskontroll. Brukere av lekeplassene bes bidra til å rake og løsne opp fallgrusen jevnlig, da denne ofte pakker seg – noe som har blitt påpekt ved samtlige kontroller. Slike oppgaver er egnet for dugnadstimer. Det er også viktig at benker og andre gjenstander ikke flyttes inn i fallsonen til lekeapparater, da dette utgjør en sikkerhetsrisiko.

Byggeprosjekter i bolig og hage

Styret har i løpet av året registrert flere byggeprosjekter i bolig og hage som ikke har vært forhåndsgodkjent. Vi minner om at alle tiltak som påvirker boligmassen må søkes om til styret i forkant. Dette vil også bli presisert tydeligere i husordensreglene ved neste oppdatering.

Serviceavtaler

Styret har inngått serviceavtaler for VVS og elektro. Firmaene er de vi har brukt de siste årene på arbeid og vi er fornøyd med disse. Ved å benytte oss av samme firma som kjenner borettslaget bidrar dette til å sikre kontinuitet i arbeidet som utføres. Ved større arbeider vil det innhentes flere pristilbud. Vi har rabaterte priser og beboere som ønsker arbeid utført innenfor VVS eller elektro kan forespørre disse om rabattert pris ved å henvise til borettslagets serviceavtale.

VVS: Max Rør - Myrdalsskogen 71 – TLF: 402 80 007 / 402 80 008

Elektro: B.E.A Bergen Elektro Automasjon AS – TLF: 55 91 33 19

For generelt håndverk har vi i stor grad forespurt Vestland Vaktmester som også har brøyte og plenklippeavtale.

Elbillading

Styret har mottatt enkelte spørsmål knyttet til ladepriser, spesielt når spotpris enkelte dager er lavere enn ladeprisen. Vi vil understreke at borettslaget fortsatt kommer godt ut sammenlignet med mange tilsvarende anlegg, da vi eier egen infrastruktur selv.

Prisen for elbillading inkluderer både strøm og nettleie. Spotpriser for strøm i 2024 har i perioder vært lave, men nettleien har i gjennomsnitt ligget på rundt 90–95 øre/kWh. På grunn av variasjon i nettleien har styret valgt å fastsette en gjennomsnittspris på 100 øre/kWh.

Styret vil fortløpende vurdere hvilken avtale vi skal gå for når ny strømstøtteordning trer i kraft til høsten – enten fastpris el ler videreføring av spotpris.Se hjemmeside for grafer: https://skinstø.no/priser-elbillading

Styret har mottatt melding av andelseier om å redegjøre for følgende:

Ber om at det på Generalforsamlingen orienteres om hvilken beredskap som finnes i borettslaget og hva som planlegges for å bedre denne.

Ønsker blant annet svar på:

- Hvor mange tilfluktsrom finnes, hvor er de.

- Er de å betrakte som fullverdige tilfluktsrom.

- Hvor mange personer er det tilfluktsrom for.

- Om ikke, hva må eventuelt utbedres.

- Er det organisert noe rundt beredskapsvenn.

- Vet styret hvem som kan trenge dette.

- Hvor mange har vedfyring / kun strøm til oppvarming.

- Eventuelt annen kartlegging styret har foretatt

Styret henviser til informasjon fra Bergen kommune: https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/brannvern-samfunnssikkerhet-og-beredskap/samfunnsikkerhet-og-beredskap/beredskap/oppholdssteder-i-kriser

Styret har ikke foretatt ytterlige kartlegging, da vi syntes tilsendt offentlig informasjon er tilstrekkelig.

https://www.dsb.no/sikkerhverdag/egenberedskap/slik-bidrar-du-til-norges-beredskap/

Styret har i perioden bestått av følgende personer

Styreleder: André Olstad

Styremedlem: Merete Sørensen Herland

Styremedlem: Thomas Didriksen

Styremedlem: Øistein Prestø

Varamedlem: Marius Sandvik

Varamedlem: Carl Petter Tresselt

-

Valgkomité har bestått av følgende personer

Henning Johnsen

Kjell Fonn

Nina Rebnord

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Det fremmes forslag om at styrehonoraret settes til kr. 227 800,- til fordeling blant styrets medlemmer. Styrehonoraret består av et samlet honorar + kr. 800,- i møtegodtgjørelse per medlem.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 227 800,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

Komiteen har i perioden jobbet med å få flere kvinner med i verv.

Vi gleder oss over at Nina og Helene har sagt seg villig til å bli med som varamedlemmer, og på sikt i styret.

Det er tre på valg i år, det er litt uheldig. Det beste er at det er to på valg hvert år.

Derfor foreslår vi at Marius blir valgt for et år, slik at vi kommer i synk igjen.

Mvh
Valgkomiteen

5.1 Valg av styreleder

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år.

André Olstad (ekstern) – er på valg.

Forslag til vedtak: Som styreleder for 2 år ble André Olstad valgt

Styrets innstilling: Valgkomiténs innstilling tas til følge

5.2 Valg av styremedlem

Valgkomitén foreslår at

Øistein Prestø (Midtre) på valg og stiller til gjenvalg

Merete Sørensen Herland på valg

Valgkomitén foreslår at Marius Sandvik (Øvre) stiller til valg for 1 år

Forslag til vedtak: Som styremedlem velges følgende:

Marius Sandvik (Øvre) for 1 år

Øistein Prestø for 2 år

Styrets innstilling: Valgkomiténs innstilling tas til følge.

5.3 Valg av varamedlem

Varamedlemmer velges årlig.

Nina Rebnord (Nedre) – Velges for 1 år

Helene Husum Heggenes (Øvre) – Velges for 1 år

Forslag til vedtak: Som varamedlemmer ble

Nina Rebnord (Nedre) valgt for 1 år

Helene Husum Heggenes (Øvre) valgt for 1 år

Styrets innstilling: Valgkomiténs innstilling tas til følge.

5.5 Valg av valgkomité

Valgkomitén foreslår at

Kjell Fonn – Velges for 1 år

Henning Johnsen – Velges for 1 år

Forslag til vedtak: Som valgkomité ble

Kjell Fonn valgt for 1 år

Henning Johnsen valgt for 1 år

Styrets innstilling: Valgkomiténs innstilling tas til følge.

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

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

Forslag til vedtak: Som delegert ble Øistein Prestø valgt

Som varadelegert ble Thomas Didriksen valgt

7. Saker

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

7.1 Søknad om endringer i forhold til opprinnelig boligmasse i Myrdalskogen 479

Det søkes om godkjenning av utførte endringer i husets underetasje, slik det fremkommer av tegninger utarbeidet av Byggraad Bergen AS v/ Ivar Solheim.

Se vedlagt (1) Opprinnelig plantegning underetasje, (2) Plantegning underetasje etter tiltak, utarbeidet av Byggraad Bergen AS, v/ Ivar Solheim, og (3) Plantegning underetasje med endringer markert med farge.

Endringene dreier seg om

1. 1. Etablering av toalett/WC i opprinnelig bod. Se gult i tegningen.
   2. Innsetting av bærende drager som erstatning for vegg mellom stue og bod, markert med grønt i tegningen.
   3. Stenging mellom bod og disp. rom, ved vegg markert med rødt i tegningen. Dette gir mulighet for et ekstra soverom i boligen.

Endringene anses som nødvendige fordi de vil gjøre boligen langt mer praktisk for en familie på to voksne og tre barn. Endringene medfører et toalett nummer to i boligen, og muligheter for et soverom nummer fire. (Innsettelse av større vindu for godkjent rømningsvei søkes om i egen søknad).

Eksisterende brannskille blir ikke berørt. Tiltaket vil ikke medføre ytterligere fare for spredning av brann.

På toalett er installert vannvakt med trådløse sensorer for ekstra sikring.

Ivar Solheim/Byggraad Bergen AS er ansvarlig søker hos byggmyndighetene/Bergen kommune. Ansvarlig utfører er Bergen Bad AS.

At tiltaket er utført uten søknad i forkant kan vi ikke annet enn beklage sterkt.

Det foreslås at tiltaket beskrevet over godkjennes.

Endringene har stor betydning for familien for fem, og er en forutsetning for at vi kan bli boende.

Vennlig hilsen

Anne S. Myklestad og Sondre S. Haugen

Styret bemerker at søknad om godkjenning krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Tiltaket godkjennes.

Forutsetning for godkjenningen er at andelseier sørger for at tiltakene er gjort i samsvar med de krav som stilles til byggtekniske krav og ivaretar byggets bæreevne. Det forutsettes også at andelseier tar ansvar for alle fremtidige følgeskader som er et resultat av endring i konstruksjoner og etablering av WC i bod. Det må også fremlegges dokumentasjon på at arbeidet er utført forskriftsmessig, og at søknadspliktige arbeid er godkjent av kommunen.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

7.2 Søknad om å sette inn større vindu for rømingsvei i Myrdalskogen 479 (fasadeendring)

Det søkes om å sette inn større vindu i lysgrav i husets fasade. Se vedlagte arkitekttegninger utarbeidet av Byggraad Bergen AS, v/ Ivar Solheim.

Eksisterende vindu (se foto) er ikke godkjent rømningsvei. Det søkes om å erstatte eksisterende vindu med et større vindu, for at det disponible rommet i underetasjen skal kunne benyttes som soverom.

Det nye vinduets størrelse (80x90 cm) vil være i henhold til krav for rømningsvei.

Vinduet er ikke orientert mot noen av de nærmeste nabohusene. Avstanden mellom vinduet og motstående bebyggelse er over 8 meter.

Tiltaket vil ikke medføre ytterligere fare for spredning av brann.

Naboene er informert om tiltaket og er gitt mulighet til å komme med innsigelser. De har gitt samtykke til at tiltaket gjennomføres (se vedlagte brev).

Ivar Solheim v/Byggraad Bergen AS, er ansvarlig søker hos byggmyndighetene/ Bergen kommune.

Vedlegg til søknaden: 1. Opprinnelig tegning fasade. 2. Tegning fasade etter tiltak (nytt vindu). 3. Opprinnelig plantegning underetasje. 4. Plantegning underetasje etter tiltak (nytt vindu i soverom). 5. Foto eksisterende vindu sett innenfra. 6. Brev fra naboer.

Det foreslås at tiltaket som beskrevet over godkjennes.

Dette vil ha stor betydning for familien på to voksne og tre barn, som sårt trenger et soverom til i boligen.

Vennlig hilsen

Anne S. Myklestad og Sondre S. Haugen

Styret bemerker at endringen krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Tiltaket godkjennes.

Forutsetning for godkjenningen er at innsetting av vindu utføres fagmessig, i henhold til gjeldende forskrifter og etter godkjenning fra Bergen kommune . Merkostnader knyttet til vedlikehold og utskiftning av vinduet belastes andelen.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas, forutsatt at dette er godkjent Bergen kommune som skissert.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		6 872 169	6 545 094	6 905 316	7 124 304
Innkrevde finanskostnader		48 499	27 228	104 395	104 395
Andre inntekter	7	872 906	838 250	750 560	816 441
SUM INNTEKTER		**7 793 574**	**7 410 572**	**7 760 271**	**8 045 140**
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	3 438	500	0	0
Styrehonorar	8	223 400	197 800	227 800	227 800
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	31 984	27 960	32 120	32 120
Forretningsførsel		181 686	173 592	181 685	192 586
Kontingent BBL		28 800	28 800	28 800	28 800
Andre honorarer		44 345	26 775	12 000	12 000
Revisjon		10 750	10 250	10 750	11 250
Forsikringspremier		313 229	288 911	303 934	375 875
Energikostnader		365 259	350 438	300 000	400 000
Kommunale avgifter		1 670 887	1 581 683	1 676 286	1 793 373
Andre driftskostnader	9	1 114 093	985 724	1 153 924	1 041 794
Vedlikehold	10	976 012	294 818	962 800	525 000
SUM KOSTNADER		**4 963 882**	**3 967 251**	**4 890 099**	**4 640 598**
DRIFTSRESULTAT		**2 829 692**	**3 443 321**	**2 870 172**	**3 404 542**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		56 047	39 873	0	0
Finanskostnader		1 962 357	1 992 293	1 962 338	1 931 440
NETT O FINANSPOSTER		**-1 906 310**	**-1 952 420**	**-1 962 338**	**-1 931 440**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**923 381**	**1 490 902**	**907 834**	**1 473 102**
Overføringer og disponeringer		**923 381**	**1 490 902**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	56 244 205	56 244 205
Andre driftsmidler	2	1 326 928	1 326 928
Sum anleggsmidler		**57 571 132**	**57 571 132**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Vestbo i mellomregning		2 766 237	2 960 802
Andre fordringer		603 526	165 101
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**3 369 763**	**3 125 903**
SUM EIENDELER		**60 940 895**	**60 697 035**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPIT AL:			
Andelskapital	4	9 600	9 600
Sum innskutt egenkapital		**9 600**	**9 600**
OPPTJENT EGENKAPIT AL:			
Annen egenkapital	4	-24 495 794	-25 419 175
Sum opptjent egenkapital		**-24 495 794**	**-25 419 175**
Sum egenkapital	**4**	**-24 486 194**	**-25 409 575**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	71 969 063	73 100 866
Borettsinnskudd	6	11 958 400	11 958 400
Garasje innskudd	6	145 000	145 000
Sum langsiktig gjeld:		**84 072 463**	**85 204 266**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		499 262	137 365
Skyldig off. myndigheter		1 140	70
Annen kortsiktig gjeld		854 224	764 909
Sum kortsiktig gjeld		**1 354 626**	**902 344**
Sum gjeld:		**85 427 089**	**86 106 610**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**60 940 895**	**60 697 035**

Sted:_____, dato:_____

Andre Nordseth Olstad
Styreleder

Thomas Didriksen
Styremedlem

Øistein Prestø
Styremedlem

Merete Sørensen Herland
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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**2 223 559**	**1 834 524**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	923 381	1 490 902
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-1 131 803	-1 101 867
B. Årets endring i disponible midler	**-208 422**	**389 035**
C. Disponible midler	**2 015 137**	**2 223 559**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	2 766 237	2 960 802
Kortsiktige fordringer	603 526	165 101
Omløpsmidler	**3 369 763**	**3 125 903**
Kortsiktig gjeld	**-1 354 626**	**-902 344**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**2 015 137**	**2 223 559**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Ladestasjon parkeringsplass	Andel oppgradering tek10	El-bil lading parkeringsplass	El-bil ladestasjon	Varmematter gangvei	Rest Varmematter gangvei
Anskaffelseskost pr.01.01 :	169 113	6 574 400	170 363	987 452	205 000	66 131
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	169 113	6 574 400	170 363	987 452	205 000	66 131
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	169 113	6 574 400	170 363	987 452	205 000	66 131
Anskaffelsesår :	2017	2018	2018	2021	2021	2022
Antatt levetid i år :						

	Mur i skråning	Garasjer	Byggningsmessi Anlegg	Påkostning eiendom	Lekeplass	Bygging av gangvei
Anskaffelseskost pr.01.01 :	55 500	5 000	32 416 000	4 176 170	85 365	35 039
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	55 500	5 000	32 416 000	4 176 170	85 365	35 039
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	55 500	5 000	32 416 000	4 176 170	85 365	35 039
Anskaffelsesår :	2022	2000	1983	2006	2008	2010
Antatt levetid i år :						

	Andel oppgradering tek10	Andel oppgradering tek10
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 811 800	9 813 800
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 811 800	9 813 800
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 811 800	9 813 800
Anskaffelsesår :	2016	2017
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 Bygningsmessige anlegg	36 677 535
1101 Rehabilitering/påkostning	19 561 670
1110 Garasjer	5 000
Sum	**56 244 205**

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	9 600	0	9 600
Annen egenkapital	-25 419 175	923 381	-24 495 794
Sum egenkapital 31.12.	**-25 409 575**	**923 381**	**-24 486 194**

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 Eiendomskreditt**
Formål:	Rehabilitering
Lånenummer:	**95227219824**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	2.70 %
Betingelser:	Fastrente til 28.10.28
Beregnet innfridd:	30.09.2061
Opprinnelig lånebeløp:	80 000 000
Lånesaldo 01.01:	73 100 866
Avdrag i perioden:	1 131 803
Lånesaldo 31.12:	**71 969 063**
Saldo 5 år frem i tid:	65 829 926

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	793 198	793 198
	1	791 208	791 208
	14	787 227	11 021 178
	1	761 102	761 102
	1	757 370	757 370
	60	749 657	44 979 420
	1	730 499	730 499
	17	713 829	12 135 093

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	**Regnskap 2023**
2230 Andre pantelån	71 969 063	73 100 866
2250 Borettsinnskudd	11 958 400	11 958 400
2253 Innskudd garasjer	145 000	145 000
Sum	**84 072 463**	**85 204 266**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3615 Dugnad	34 560	34 560
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	576 000	576 000
3620 Innkreving strøm	261 346	221 980
3685 Diverse inntekter fri	1 000	5 710
Sum	**872 906**	**838 250**

Konto 3685 Diverse inntekter er fakturert for nøkler.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	2 400	0
5020 Feriepenger	288	0
5360 Honorarer	750	500
5330 Styrehonorar	223 400	197 800
5400 Arbeidsgiveravgift	31 943	27 960
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	41	0
Sum	**258 822**	**226 260**

Selskapet har ikke hattt noen ansatte i løpet av året. Timebasert arbeidsavtale.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	20 800	22 300
6395 Sommer- og vinterkostnader	83 250	117 305
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	420 401	244 027
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	23 750	36 971
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 055	2 423
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	552 007	549 856
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	0	3 309
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	7 760	7 431
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	3 069	0
7720 Generalforsamling	0	2 102
Sum	**1 114 093**	**985 724**

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	172 309	80 713
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	117 969	115 496
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	498 534	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	80 961	98 609
6695 Forsikringsskadesaker	106 240	0
Sum	**976 012**	**294 818**

Andre opplysninger

GARASJE 1 OPPRINNELIG, REGNSKAP	Pr 2024	År 2023
IB 2921 Garasjeanlegg	**489 532**	**406 622**
2921 Kjøp /salg garasjeplass	**0**	**50 000**
SUM	**489 532**	**456 622**
Innkreving		
3605 Innkrevd leie opprinnelige garasjer	**57 600**	**56 400**
Kostnader		
Andel revisjon 1,4%	151	144
Andel styrehonorar 1,4%	3 128	2 769
Andel forretningsførsel 1,4%	2 544	2 430
Andel arbeidsgiveravgift 1,4%	447	391
Avregnet strømkostnad	6 000	6 000
Andel forsikring 1,4%	4 385	4 045
Andel eiendomsskatt 1,4%	7 798	7 711
Kostnadsført	0	0
SUM UTGIFTER	**24 453**	**23 490**
Sum utgifter andel 1,4%	18 453	17 490
Avregnet strømkostnad	6 000	6 000
Vedlikehold	0	0
Sum beregnede kostnader	**24 453**	**23 490**
Salg av garasje (2921)	0	50 000
2921 Avsatt forskuddsbetalt	33 147	82 910
UB 2921 Garasjeanlegg på de opprinnelige garasjene	**522 679**	**489 532**
3605 Innkreving	57 600	56 400
3605 avregning	-33 147	-32 910
3605 Sum innkrevd garasjer	**24 453**	**23 490**

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

GARASJE 2 FRITTLIGGENDE GARASJE REGNSKAP	År 2024	År 2023
IB 2900 Garasjeanlegg frittliggende	**275 315**	**198 143**
Salg garasjeplass	0	0
Sum andel utgifter	-48 499	-27 228
3643 Innkreving garasjer	104 400	104 400
UB 2900 Garasjeanlegg frittliggende for mye betalt	**331 216**	**275 315**

Utgifter:		
Andel revisjon	151	144
Andel styrehonorar	3 125	2 769
Andel forretningsførsel	2 544	2 430
Andel arb.giv.avgift	447	391
Vedlikehold	24 046	3 738
Avregnet strøm	6 000	6 000
Andel forsikringspremie	4 385	4 045
Andel eiendomsskatt	7 798	7 711
Sum	48 499	27 228
Interne renter beregnet	0	0
Sum andel utgifter	**48 499**	**27 228**
3643 Inntekter vedr.ind.finansiering (IN)	104 400	104 400
3643 Avsatt forlite betalt / for mye betalt	-55 901	-77 172
3643 Sum etter avregning	**48 499**	**27 228**
Vedlikeholdskostnader	24 046	3 738
Beregnet strøm	6 000	6 000
Utgifter andel 1,4%	18 453	17 490
Intern rentekostnad	0	0
Sum utgifter	**48 499**	**27 228**
UB 2900 Garasjeanlegg frittliggende for mye betalt	**331 216**	**275 315**

Nøkkel for utgifter er 1,4% av revisjon, styrehonorar, forretningsførsel, arbeidsgiveravg., forsikring og eiendomsskatt.

Resultat og balanse med noter for Skinstø Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Skinstø Borettslag

Styreleder	Andre Nordseth Olstad (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Øistein Prestø (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Merete Sørensen Herland (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Thomas Didriksen (sign.)	11.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Skinstø Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skinstø Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 9CL7K-1JJCU-RR6FU-RNWKF-DA76S-6SV2G

Shape the future with confidence

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

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

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

Bergen, 9. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 9CL7K-1JJCU-RR6FU-RNWKF-DA76S-6SV2G

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-09 17:10:52 UTC

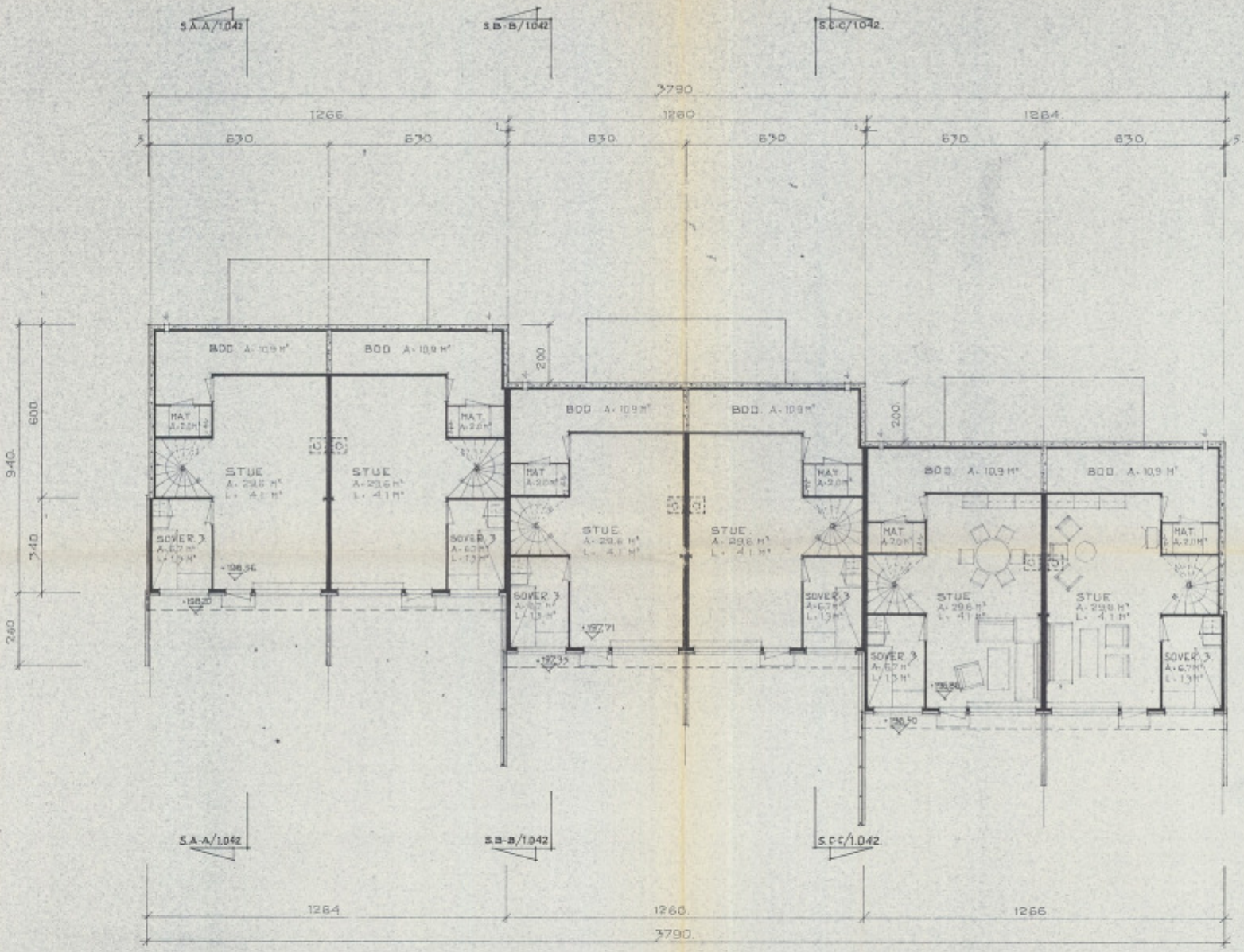
Penneo Dokumentnøkkel: 9CL7K-1JJCU-RR6FU-RNWKF-DA76S-6SV2G

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

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

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

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

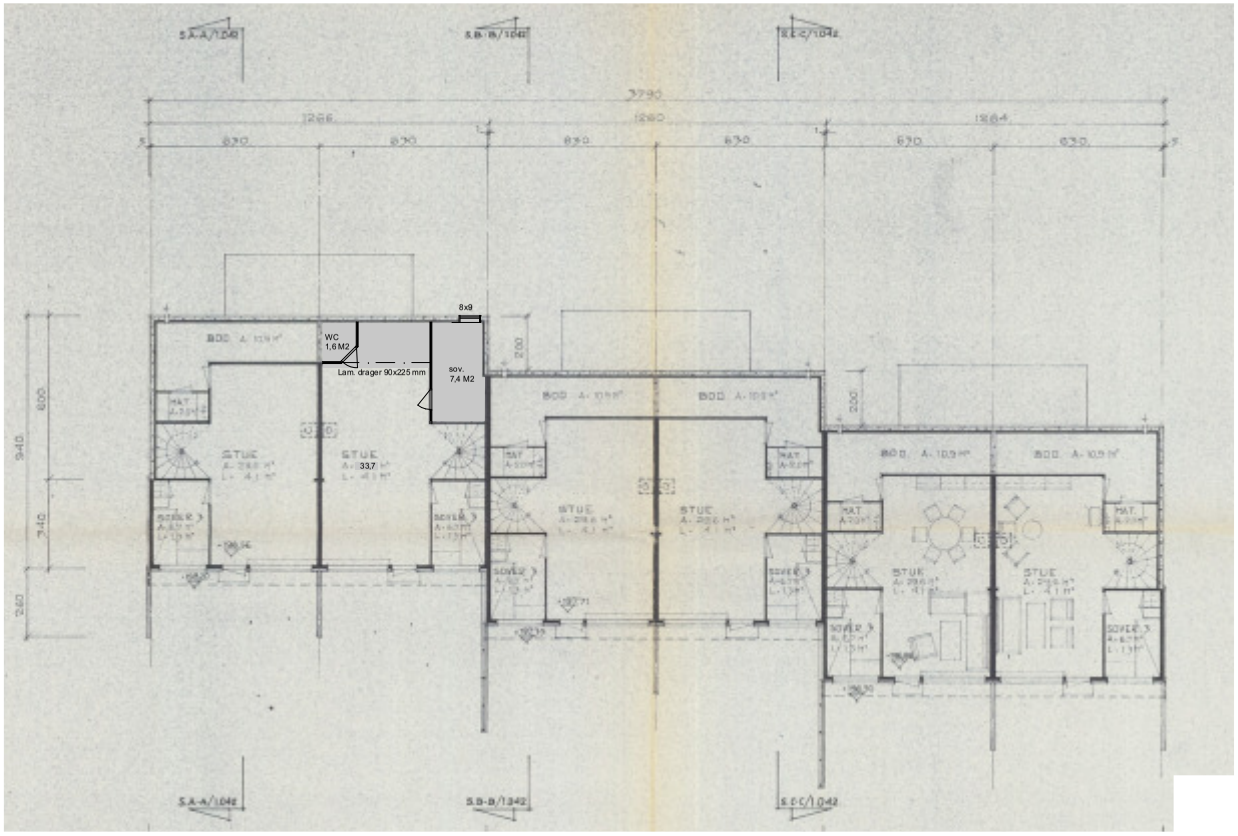


PLAN AV UNDERETG. M. 1:100.

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 27 JUNI 1979.
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BERGEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
21. 09. 79
Aktiv 603.1

					SKINSTØ BORETTSLAG VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG REKKEHUS, REKKE C 1. ANMELDELSESTEGNING M. & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 28 11 05 EIKEVEGEN 4 5032 MINDE	PLAN AV UNDERETG. MÅL 1:100. ORIGN. A 4. KOPIERT DATO 7/9-78 LNR. NR. 355. TEGN. NR. 1.040. REV.
A		DIPER	TS	20/9 79		
REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO		



Tegningsnr..	Revisjon nr..
#LayID	**#RevID**

Type tegning
#Layout Name

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK :	Byggraad Bergen AS	Fleslandsvegen 235 A 5258 BLOMSTERDALEN Tlf.: 90516417 ivar.solheim@byggraad.no
RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien 27 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@ribfirma.no
RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien 27 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@riefirma.no
RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien 27 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@rivfirma.no

Fase
Forprosjekt

Tiltakshaver
Anne S. Myklestad

Prosjekt
Myklestad / Haugen
Myrdalskogen 479
5117 ULSET

Godkjent	**#Approved by**
Kontroll prosjekt.	
Sign..	**#Modified by**
Filnavn	Malfil 2025.pln
Dato	17.03.2025
Målestokk	**1:100**
Kontroll utførende	
Sign.. / Kontroll	

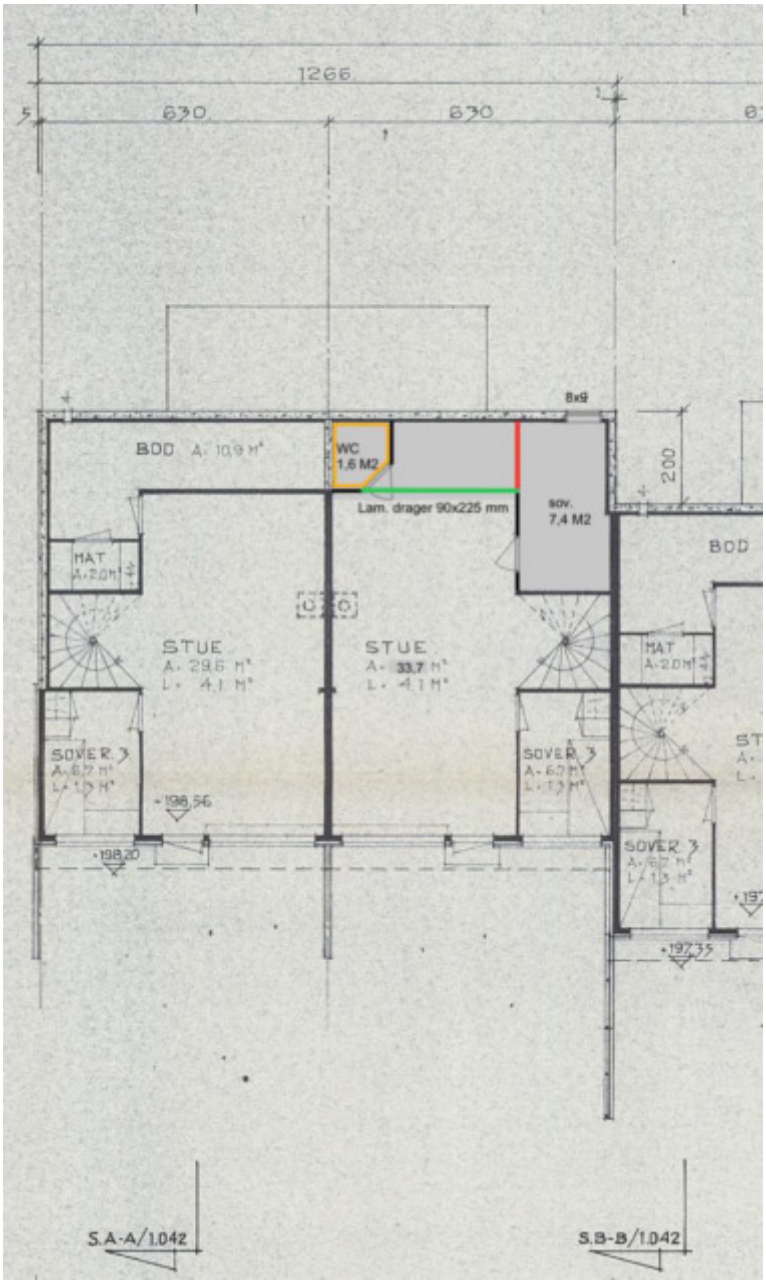
Gnr./Bnr./Festenr..:
187/201

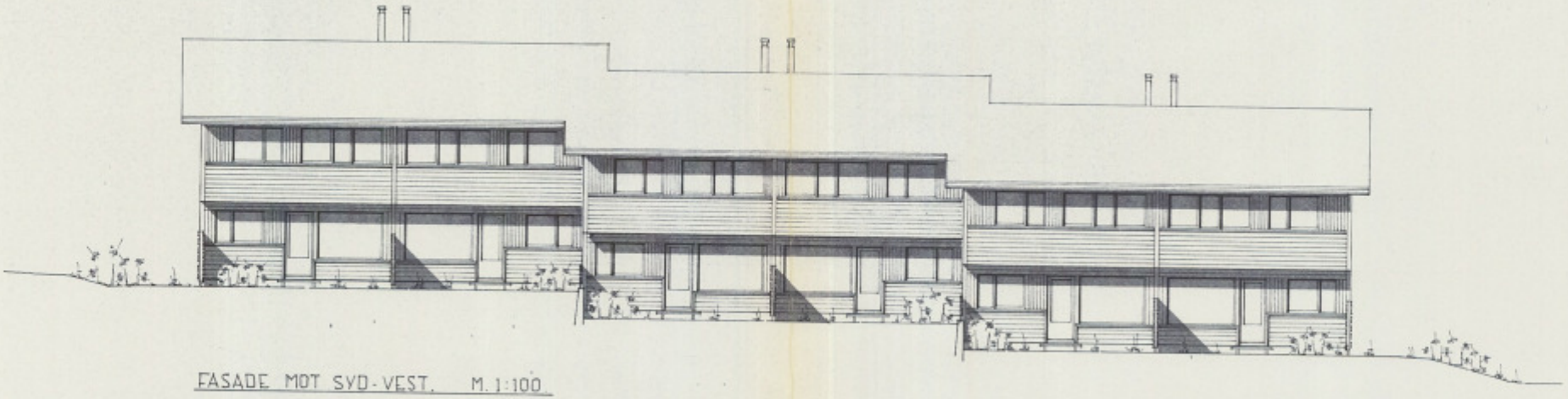
Prosjektnr..: **2194**
Tegningsnr..: **2194-1**

Prosjektnr.. for prosjekterende/lev.

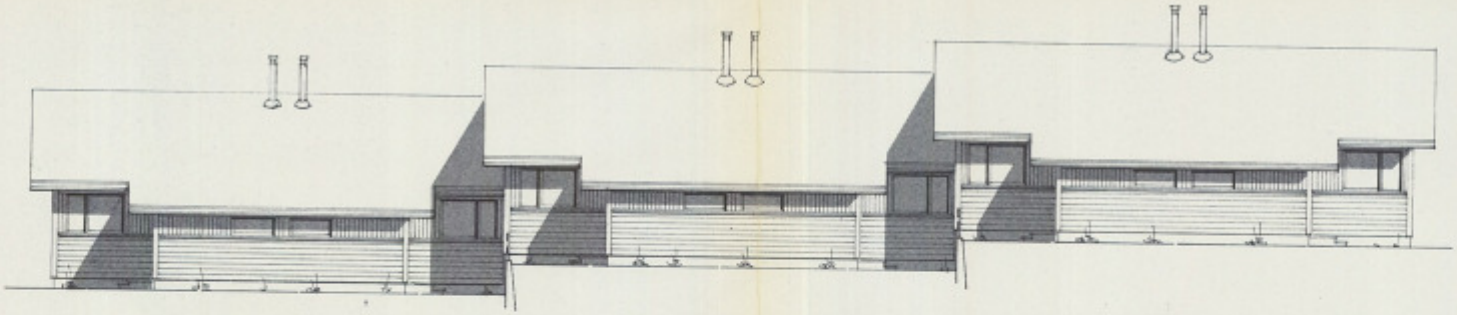
Type tegning:
Plan u.etg. etter tiltak

BIM med Archicad 27 NOR Filplassering: C:\Users\BrukerNO\OneDrive\Byggraad Bergen AS\Byggesaker i arbeid\2194 - Anne S. Myklestad\Tegninger\Malfil 2025.pln


1266
630
630
8x9
BOD A: 10,9 M²
WC
1,6 M2
Lam. drager 90x225 mm
sov.
7,4 M2
200
BOD
MAT
A: 2,0 M²
STUE
A: 29,6 M²
L: 4,1 M²
STUE
A: 33,7 M²
L: 4,1 M²
MAT
A: 2,0 M²
SOVER 3
A: 6,7 M²
L: 1,3 M²
SOVER 3
A: 6,7 M²
SOVER 3
A: 6,7 M²
L: 1,3 M²
198,56
198,20
197,35
S.A-A/1.042
S.B-B/1.042



FASADE MOT SYD-VEST. M. 1:100

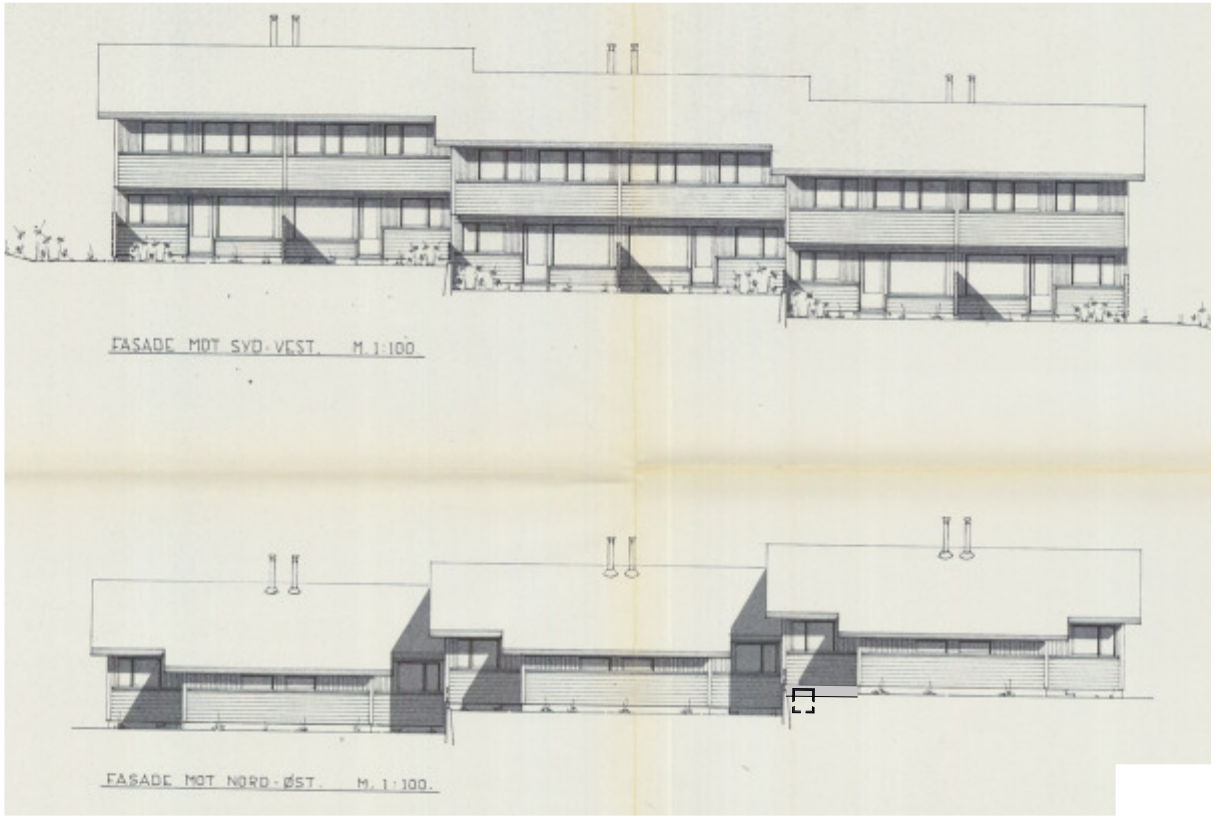


FASADE MOT NORD-ØST. M. 1:100.

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 27 JUN 1979.
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsavdelingen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BERGEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
21. 09. 79
Arkiv 603.1

					SKINSTØ BORETTSLAG VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG	FASADER	
					REKKEHUS, REKKE C1. ANMELDELSESTEGNING.	M/L 1:100.	SIGN. A.H. DATO 7/9-78 KONT.
					M. & J. SVENNINGSSON ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 30 05 BIKEVEGEN 4 5032 MINDE	SAK NR. 355.	TEGN. NR. 1.043. REV.
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO			



Tegningsnr..
#LayID

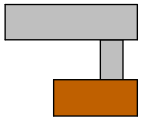
Revisjon nr..
#RevID

Type tegning
#Layout Name

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

N



Prosjekteringsgruppen

●	ARK :	Byggraad Bergen AS	Fleslandsvegen 235 A 5258 BLOMSTERDALEN Tlf.: 90516417 ivar.solheim@byggraad.no
●	RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien 27 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@ribfirma.no
●	RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien 27 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@riefirma.no
●	RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien 27 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@rivfirma.no

Fase
Forprosjekt

Tiltakshaver
Anne S. Myklestad

Prosjekt
Myklestad / Haugen
Myrdalskogen 479
5117 ULSET

Godkjent
#Approved by

Kontroll prosjekt.

Sign..
#Modified by

Filnavn
Malfil 2025.pln

Dato
17.03.2025

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Sign.. | Kontroll

Gnr./Bnr./Festenr..:
187/201

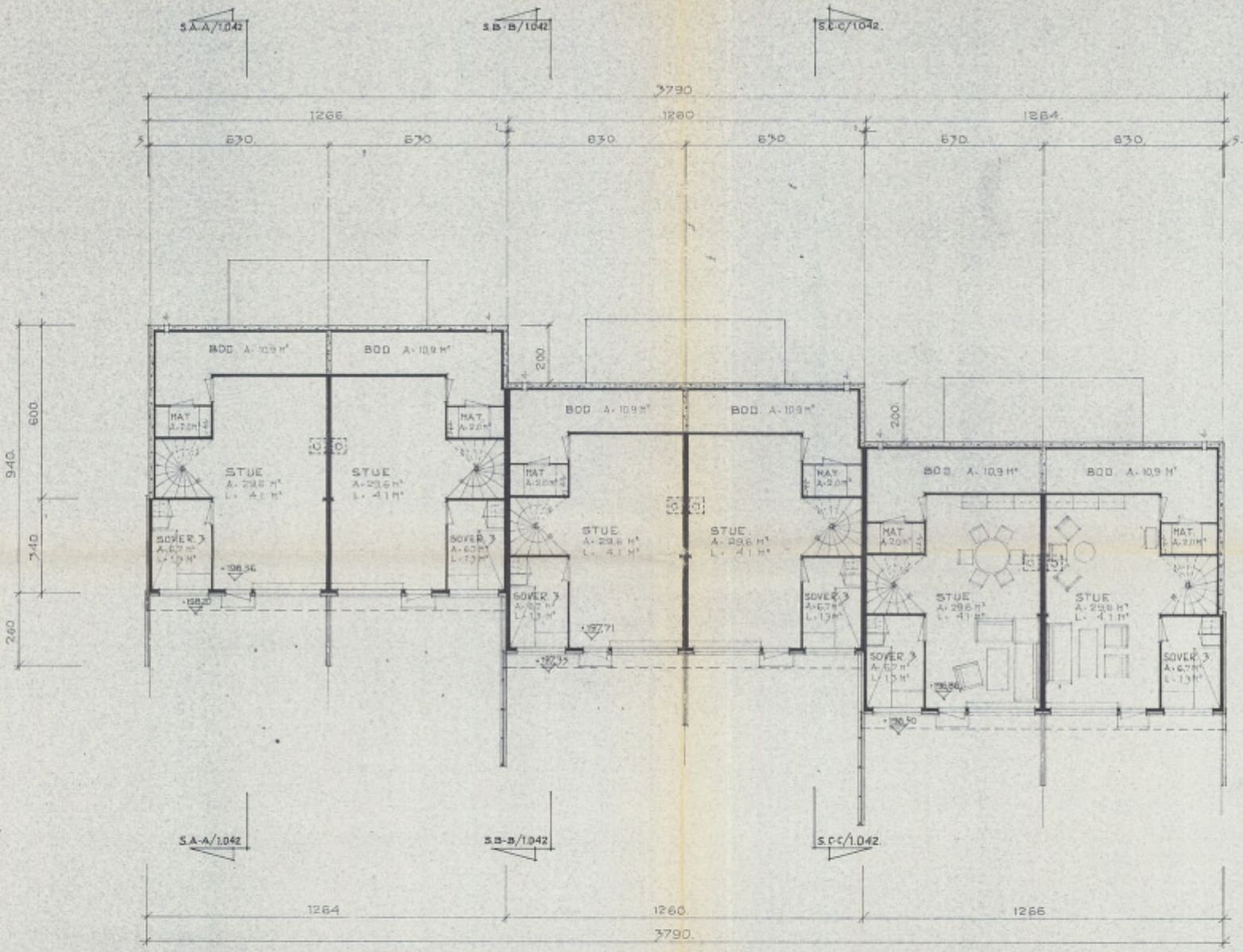
Prosjektnr..:
2194

Tegningsnr..:
2194-3

Prosjektnr.. for prosjekterende/lev.

Type tegning:
Fasader etter tiltak

BIM med Archicad 27 NOR Filplassering: C:\Users\BrukerNO\OneDrive\Byggraad Bergen AS\Byggesaker i arbeid\2194 - Anne S. Myklestad\Tegninger\Malfil 2025.pln

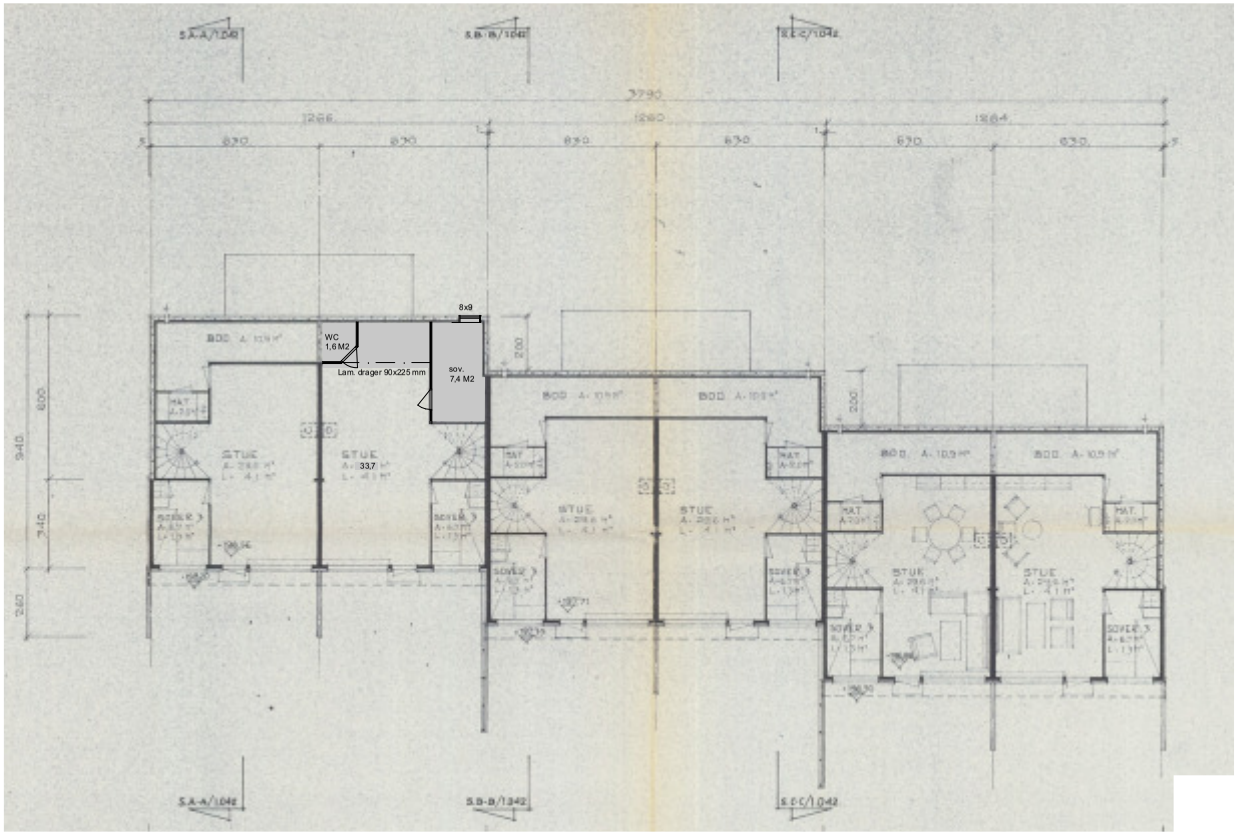


PLAN AV UNDERETG. M. 1:100.

GODKJENT
på vilkår, se skriv av 27 JUNI 1979.
BERGEN KOMMUNE
Byutviklingsseksjonen
BYGGESAKSAVDELINGEN

BERGEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
21. 09. 79
Arkiv 603.1

					SKINSTØ BORETTSLAG VESTLANDSKE BOLIGBYGGELAG	PLAN AV UNDERETG.
					REKKEHUS, REKKE C 1.	MÅL 1:100.
					ANMELDELSESTEGNING	DATO 7/9-78
A		DIPER	TS	20/8 79	M. & J. SVENNINGSSON	LØP. NR. 355.
REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO	ARKITEKTER M.N.A.L. TLF. 29 11 05 EIKEVEGEN 4 5032 MINDE	TEGN. NR. 1.040.



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen

ARK :	Byggraad Bergen AS	Fleslandsvegen 235 A 5258 BLOMSTERDALEN Tlf.: 90516417 ivar.solheim@byggraad.no
RIB :	Rådg. ing. Bygg	RIBveien 27 0000 RIBbyen Tlf: 000 00 000 rib@ribfirma.no
RIE :	Rådg. ing. Elektro	RIEveien 27 0000 RIEbyen Tlf: 000 00 000 rie@riefirma.no
RIV :	Rådg. ing. VVS	RIVveien 27 0000 RIVbyen Tlf: 000 00 000 riv@rivfirma.no

Fase
Forprosjekt

Tiltakshaver
Anne S. Myklestad

Prosjekt
Myklestad / Haugen
Myrdalskogen 479
5117 ULSET

Gnr./Bnr./Festenr..:
187/201

Prosjektnr..:
2194

Tegningsnr..:
2194-1

Type tegning:
Plan u.etg. etter tiltak

Tegningsnr..
#LayID

Revisjon nr..
#RevID

Type tegning
#Layout Name

Godkjent
#Approved by

Kontroll prosjekt.

Sign..
#Modified by

Filnavn
Malfil 2025.pln

Dato
17.03.2025

Målestokk
1:100

Kontroll utførende

Sign..

Kontroll

Prosjektnr.. for prosjekterende/lev.

BIM med Archicad 27 NOR Filplassering: C:\Users\BrukerNO\OneDrive\Byggraad Bergen AS\Byggesaker i arbeid\2194 - Anne S. Myklestad\Tegninger\Malfil 2025.pln

Eksisterende vindu



Skinstø, 21.03.2025

Til generalforsamlingen,
Skinstø borettslag

VEDRØRENDE TILTAKET 'SETTE INN STØRRE VINDU FOR RØMNINGSVEI I MYRDALSKOGEN 479 (FASADEENDRING)'

Jeg er informert om tiltaket 'Sette inn større vindu for rømningsvei i Myrdalskogen 479 (fasadeendring)', slik det er beskrevet i søknaden og i tegningene utarbeidet av Byggraad Bergen AS, v/ Ivar Solheim, og er gitt anledning til å komme med innsigelser.

Jeg samtykker til at vinduet settes inn.

Vennlig hilsen

Kari Vinsand

~~Olav Blindheim~~,
KARI VINSAND
Myrdalskogen 481, 5117 ULSET

Skinstø, 21.03.2025

Til generalforsamlingen,
Skinstø borettslag

VEDRØRENDE TILTAKET 'SETTE INN STØRRE VINDU FOR RØMNINGSVEI I MYRDALSKOGEN 479 (FASADEENDRING)'

Jeg er informert om tiltaket 'Sette inn større vindu for rømningsvei i Myrdalskogen 479 (fasadeendring)', slik det er beskrevet i søknaden og i tegningene utarbeidet av Byggraad Bergen AS, v/ Ivar Solheim, og er gitt anledning til å komme med innsigelser.

Jeg samtykker til at vinduet settes inn.

Vennlig hilsen

Turid Trebbi

Turid Trebbi,

Myrdalskogen 477, 5117 ULSET

Skinstø, 21.03.2025

Til generalforsamlingen,
Skinstø borettslag

VEDRØRENDE TILTAKET 'SETTE INN STØRRE VINDU FOR RØMNINGSVEI I MYRDALSKOGEN 479 (FASADEENDRING)'

Jeg er informert om tiltaket 'Sette inn større vindu for rømningsvei i Myrdalskogen 479 (fasadeendring)', slik det er beskrevet i søknaden og i tegningene utarbeidet av Byggraad Bergen AS, v/ Ivar Solheim, og er gitt anledning til å komme med innsigelser.

Jeg samtykker til at vinduet settes inn.

Vennlig hilsen

Robert Sture,

Myrdalskogen 475, 5117 ULSET

Robert Sture

BASISKART

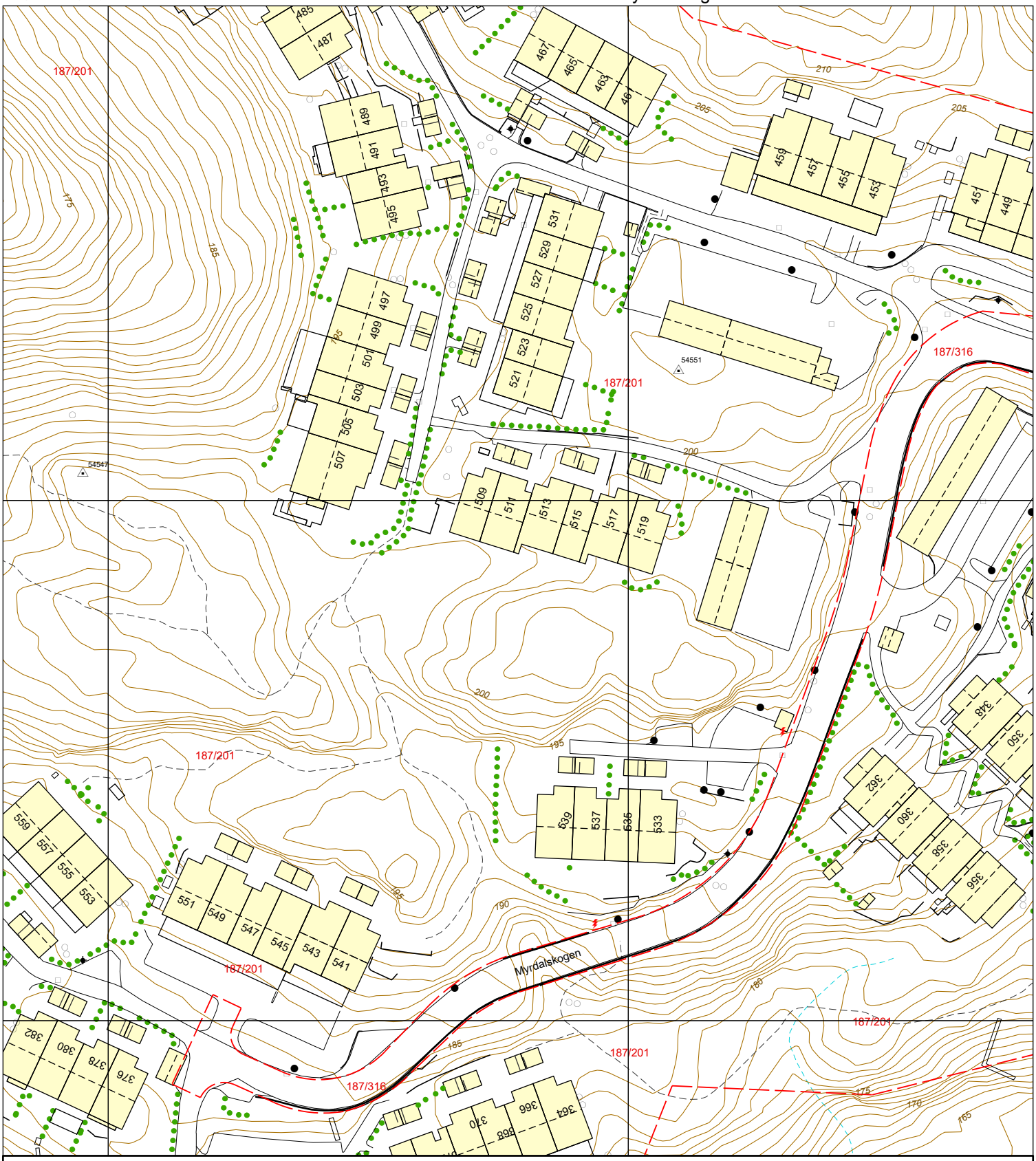
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1 000
Dato: 26.05.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 187/201/0/0
Adresse: Myrdalskogen 509 m.fl.

N



Bygning	Høydekote	E	Kraftledning	Innmålt tre	Kum
Byggemeldt bygning	Eiendomsgrense	Hekk	Flaggstang	Sluk
Fredet Bygg	Eiendomsgrense - usikker	Gangveg og sti	Mast	Toppunkt
Byggemeldt anlegg	Gjerde	Traktorveg	Hydrant	Fastmerker

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Myrdalskogen 509
Andelsnr. 71 Orgnr. 953206676 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
136-25-0069

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen Åsane AS

Saksbehandler: Sivert Severinsen

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 90 05 88 55

E-post: sivert.severinsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater