SØNDRE SKOGVEIEN 44

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklærings skjema
Meglers verdivurdering
Energiattest
Protokoll fra gf - 2021
Protokoll gf 10.06.2020
Tilstandsrapport
VEDTEKTER 04.04.2018
Nabolagsprofil
Innkalling GF-årsmøte.pdf
Protokoll fra GF-årsmøte 2024
Oversikt fordeling felleskostnader
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

EGENERKLÆRINGS SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Syd

Oppdragsnr.
166250116

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tobias Seth Brudeseth	Håvard Nygård Nese

Gateadresse
Søndre Skogveien 44

Poststed	Postnr
Bergen	5055

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250116

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1. Totalrenovering av bad og nye rør til kjøkken i 2013 (gjennomført av tidligere eier). 2. Ny termostat til badet i 2021. Utført av Kjell Hansen Elektro A/S.
Arbeid utført av	Flismester Aivaris Kairiatis

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalrenovering av bad og nye rør til kjøkken i 2013 (gjennomført av tidligere eier).

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er høsten 2024 utført rørfornying frem til indre rør og kumarbeider.
Arbeid utført av	Altiva

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet elektrisk anlegg i gang og kjeller i regi av borettslaget/BOB i 2020.
Arbeid utført av	BOB TWA Elektro AS

Filer

200305_NELFO Samsvarserklæring_Søndre skogvn 44.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250116

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovering/oppussing i regi i laget i 2024. Nytt skifertak, mur pusset, utbedret og malt, nytt rekkverk på balkong samt pussing og nødvendig utbedring. Nye vinduer og ytterdører.
Arbeid utført av	Byggefirma Nilsen & Andersen AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjeller/loft er seksjonert ut til den enkelte enhet. Enkelte enheter har allerede foretatt bruksendringer. Øvrig har felles søknad vært diskutert på bla. GF.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er uenighet mellom laget og Byggefirmaet Nilsen og Andersen AS om størrelse på dagmulkt for forsinkelser i prosjekt fra 2024.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 166250116

Tilleggskommentar

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: 166250116

E-Signing validated

secured by nets

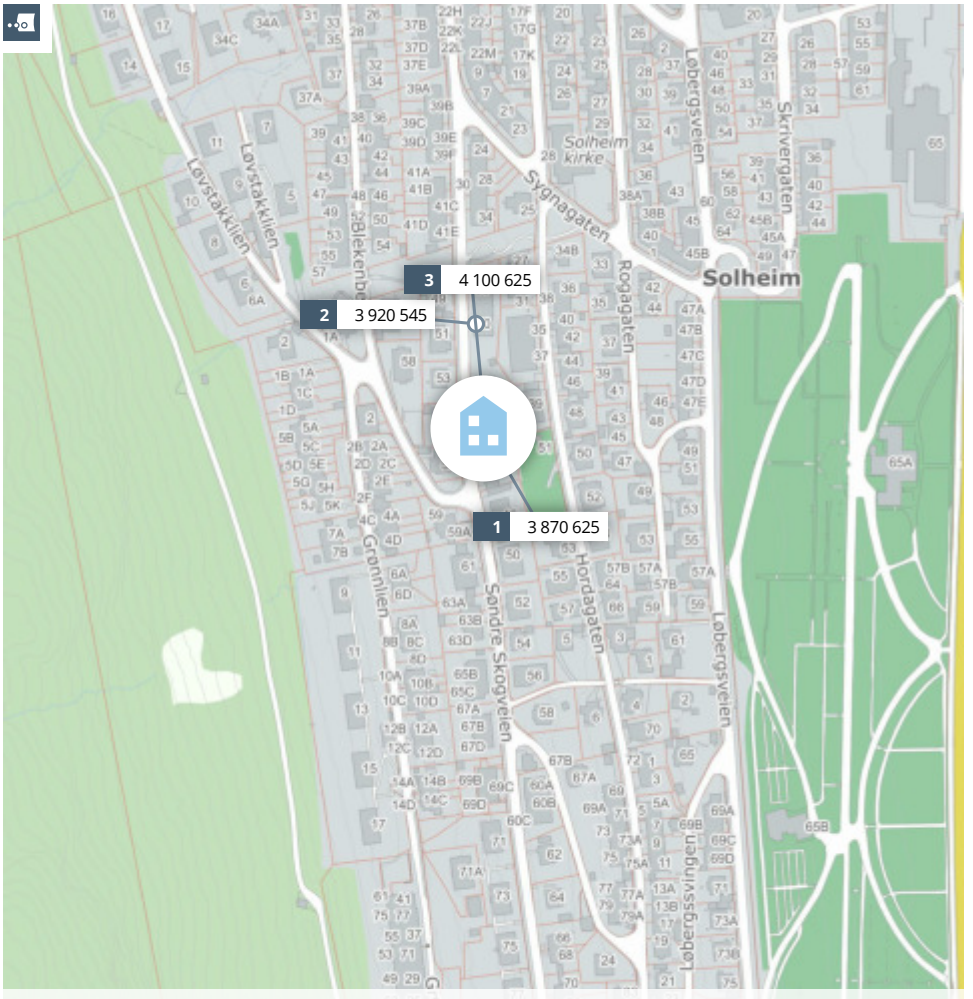
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tobias Seth Brudeseth	370e226f38afc28fa65caae60fa4781e83fd491b	04.05.2025 11:12:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Nygård Nese	bdebd81f97daeee76ca9b6bce7208bc44e0bfc12	04.05.2025 11:13:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 166250116

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SØNDRE SKOGVEIEN 44

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bergen Syd den 07.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Mona Larsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Søndre Skogveien 44, 5055 BERGEN

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1950

GNR 159 BNR 780 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4601 BERGEN GRUNNKRETS GRØNNLIEN

Verdivurdert til

3 200 000

770 625	3 970 625	58 382
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	61 m²	- m²	129 m²	- m²	- m²
Byggeår						1950

Fellesutgifter	7 500
Formue	177 654
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Søndre Skogveien 44 68 m² 1949 2. etg 2 sov	30.08.2024	2 910 000	**3 100 000**	770 625	3 870 625	**56 921**
2 Søndre Skogveien 40 123 m² 1949 1. etg 5 sov	16.11.2023	3 990 000	**3 900 000**	20 545	3 920 545	**31 874**
3 Søndre Skogveien 42 68 m² 1949 2. etg 2 sov	21.03.2025	3 250 000	**3 330 000**	770 625	4 100 625	**60 303**

Kort fortalt:

- 2 store soverom
- Moderniserte overflater
- Uinnredet kjeller på 61 kvm.
- Uteplasser og felles hage.
- Nydelig utsikt

Innhold:
Entre, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad.

Beliggenhet:
Søndre Skogveien 44 ligger flott til i Solheimslien. Fra boligen er det kun 10 minutters gange til bybanestoppet på Danmarksplass, hvorfra du enkelt kan ta bybanen inn til Bergen sentrum eller mot Bergen lufthavn. Dagligvarebutikker er kun noen få minutters gange unna. For større handleturer er det kort vei til Bergen sentrum, enten via bybanen eller til fots på ca. 25 minutter. Løvstakken og Løvstien ligger like bak boligen og her er det flotte turmuligheter.

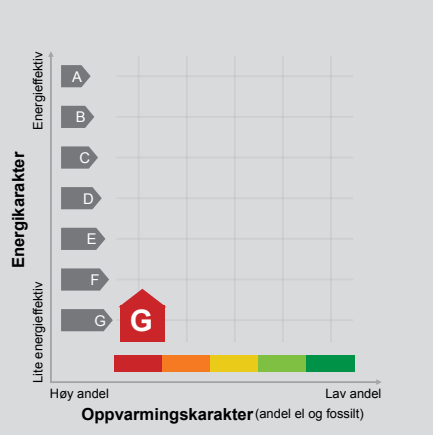
Normalverdi fra 3,1-3,5 millioner eks fellesgjeld

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Søndre Skogveien 44
Postnummer	5055
Sted	BERGEN
Kommunenavn	Bergen
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	780
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	139748220
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-108456
Dato	21.04.2025



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.

PROTOKOLL FRA GF - 2021

PROTOKOLL FRÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING

I SKOGVEIHUS BORETTSLAG

Sted: Søndre Skogveien 42, 4044 Bergen

Dato: 28.06.2021

Møtet blei åpnet av: Janet Vindenes

Til stede frå styret: Janet Vindenes

Ingvild Hårklau

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen blei spurt om det var noken som hadde innvendingar mot innkallingen.

Vedtak: Ingen innvendingar. Godkjent.

b) Antall frammøtte (antall andelseigarar representert)

Antall andelseigarar til stede:	9
Antall fullmakter:	4
Totalt stemmeberettigede	13

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9)

Forslag til møteleder:	Janet Vindenes
Vedtak:	Godkjent

d) Valg av referent/ protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Ingvild Hårklau

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd.

Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskrivere: Janet Vindenes

Conrad Johannes Haug Blanck

Vedtak: Godkjent.

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Marius Bjering Dirdal

Vedtak: Godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Ingen bemerkninger. Godkjent.

2. Rapport fra styret

Rapport frå styret for 2020 blei gjennomgått.

Vedtak: Ingen bemerkninger eller spørsmål.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2020

Vedtak: Godkjent (av alle).

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Vederlag til styret for 2019 holdes likt som forrige år på 21 000,- som fordeles mellom styremedlemmene.

Vedtak: Godkjent (av alle).

5. Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.****)*

Forslag til kandidatar: Sofie Olsholt og Conrad Johannes Haug Blanck

Sånn blei sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv	Navn	Periode
Styreleiar	Ingvild Hårklau	2021-2022
Styremedlem	Janet Vindenes	2021-2022
Styremedlem	Conrad Johannes Haug Blanck	2021-2022
Styremedlem	Sofie Olsholt	2021-2022

6. Innkomne saker

6.1 Vedtak på fremlagt forslag om fordeling av fellesareal i Søndre Skogveien 40

I oppgang 40 er loft og kjellar fellesareal. Etter ønske frå andelseigarane i denna oppgangen er det fremlagt eit forslag om fordeling av fellesareal. Tilsvarande blei gjort for dei andre tre oppgangane i 2018.

Vedtak: Godkjent (av alle)

Underskrifter:

Møteleiar:

_____

Janet Vindenes

Referent:

_____

Ingvild Hårklau

Protokollunderskriver:

_____ _____

Janet Vindenes Conrad Johannes Haug Blanck



Underskriften:

Klienten:

Jósef Vindenes

Jósef Vindenes

Referent:

Ingrid Alfarås

Produksjonsleder:

Jósef Vindenes

Jósef Vindenes

Conrad Johannes Haug Blanck

PROTOKOLL GF
10.06.2020

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

SKOGVEIHUS BORETTSLAG

Sted: Søndre Skogveien 40, 5055 Bergen

Dato: 10.06.2020

Møtet ble åpnet av: Janet Vindenes

Til stede fra styret: Janet Vindenes

June Viktoria Herland

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Ingen innvendinger. Godkjent.

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	11
+ Antall fullmakter:	4
= Antall stemmeberettigede:	15

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9)

Forslag til møteleder: Janet Vindenes

Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder)

Forslag til referent: Janet Vindenes

Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskrivere: Ingvild Hårklau og June Viktoria Herland

Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: June Viktoria Herland

Vedtak: Godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Ingen bemerkninger. Godkjent.

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2019 ble gjennomgått.

Vedtak: Ingen bemerkninger eller spørsmål.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2019

Vedtak: Enstemmig godkjent.

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Vederlag til styret for 2019 holdes likt som forrige år på 21 000,- som fordeles mellom styremedlemmene.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

5. Valg av styre

(Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.****)*

Forslag til kandidater: Ingvild Hårklau

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Janet Vindenes	2020-2021
Styremedlem	Joachim Lowzow	2020-2021
Styremedlem	Ingvild Hårklau	2020-2021

6. Innkomne saker

6.1 Vedtak på hyre av arkitekter og søknad til Bergen kommune på fasadeendring og bruksendring

I 2019 ble nye arealer fra tidligere fellesareal tildelt 12 av 16 andeler ferdig tinglyst. Dette var basert på vedtak gjort i 2018 på ekstraordinær generalforsamling, og var en del av omdanningen fra aksjelag til borettslag.

På ordinær generalforsamling i 2019 ble det vedtatt et rehabiliteringsprosjekt basert på anbefalte utbedringer fra BOB etter tilstandsrapporter gjennomført av BOB i 2017.

Styret har det siste året arbeidet med planleggingsarbeidet for gjennomføringen av rehabiliteringsprosjektet. En stor del av arbeidet er knyttet til utbedring av fasade, vinduer og tak på byggene.

Parallelt har de enkelte andeler begynt å legge planer for utnyttelse av det tildelte arealet. Styret har derfor prøvd å kartlegge behovene til de enkelte og kommet frem til at det den beste løsningen er hvis borettslaget hyrer inn arkitekter og sender inn en felles søknad til Bergen kommune med de nødvendige fasadeendringene og bruksendring for de arealene hvor det er relevant og ønskelig.

Styret har kommet frem til at dette vil være den beste løsningen av flere grunner:

- Søknaden til Bergen kommune vil bli bedre og mer helhetlig, noe som vil føre til større mulighet for godkjenning og bedre resultat
- Løsningene for de ulike andelene vil bli mer lik og samkjørt
- Den ytre endringen i byggenes fasade vil bli mer symmetrisk og vil se bedre ut
- Fasadeendring kan samkjøres med det større rehabiliteringsprosjektet, og vil da bli gjort til samme tid og standard
- Borettslaget slipper fremtidige søknader og endringer på fasaden, noe som vil senke risikoen for bygningene og redusere administrasjonsarbeidet for borettslaget de kommende årene
- Borettslaget legger til rette for at de andelene som ønsker det kan søke om bruksendring på det nye tildelte arealet

Forslag:

- Hyre inn arkitekter som kan tegne de endringene som må gjøres og bistå med søknaden til Bergen kommune på fasade-endring og bruksendring
- Anlegge nødvendige rømningsveier
- Anlegge lysåpning på loft ved hjelp av ekstra vinduer
- Sette inn ytterdører i kjeller ut mot uteområdet for de andeler som ikke har det
- Legge til rette for vann og avløp for de andelene som ikke har det i kjeller og på loft
- Etablere brannvegger mellom andelene i kjeller og på loft
- Tegne innvendig trapp mellom leilighetene og nytt areal i kjeller og på loft
- Etterisolere vegger og tak på byggene
- Tegne inn og søke om fasadeendring av balkongene
- Avvikle kjøkkenviftekanaler via taket

Vedtak: Godkjent med 14 stemmer for og 1 stemme mot. *(Kravet til vedtak var flertall)*

6.2 Vedtak på varmepumpe

Etter fjorårets generalforsamling ble det ikke vedtatt installasjon av varmepumpe. Men at arbeidet skulle fortsette ved å innhente mer informasjon og bedre kartlegging av installasjon. Dette året har styret hatt nye befaringer av installatør, skissert nye tegninger og retningslinjer som skal følges ved installering av varmepumpe. Styret i Skogveihus borettslag vil legge til rette for retningslinjer som beboere i borettslaget følger med hensyn til: krav til kvalitet, leverandør, plassering, montering, lydnivå og andre forhold som kan være viktige. Beboere og borettslaget bør inngå en skriftlig avtale som avklarer ansvarsforhold. Dersom vedtaket får flertall godkjennes dette som en skriftlig avtale mellom beboer og styret.

Avtalen spesifiserer hva beboer og borettslaget forplikter seg til i forhold til montering og demontering av varmepumpen.

Forslag:

Varmepumpene skal installeres i henhold til retningslinjene som vedlagt.
Avtalen gjelder følgende:

Avtale mellom beboer og styret:

- Er søknad om installasjon av varmepumpe godkjent av styret før installasjon? Søknaden skal inneholde forslag til hvor varmepumpen plasseres, angi type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå.
- Er varmepumpen tilpasset norske forhold?
- Er installatør og firma f-gass-sertifisert?
- Er det gjennomført befaring hjemme hos beboer? Under befaringen skal leverandøren av varmepumpen anbefale type varmepumpe og hvor utedelen bør plasseres. (Vedlegg)
- Er varmepumpen riktig dimensjonert i forhold til beboerens areal?
- Er planlagt montering av varmepumpen korrekt?
  - Varmepumpens utedel skal i utgangspunktet monteres på grunnmur for å redusere mulig vibrasjon.
  - Varmepumpen må aldri monteres direkte på trevegger som deles med naboer.
  - Utedeler bør monteres i god avstand fra naboers soveromsvindu, og alltid minst ½ meter over bakken.

- Utedeler må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort.
- Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel.
- Alle rør på yttervegg må legges i rørkanaler.
- Lydnivå minst mulig utendørs, grense på max 50 dB.

- Beboer skal montere et varmepumpehus over utedelen, det skal i så fall være samme type som andre varmepumpehus i borettslaget/sameiet.
- Beboer skal tegne serviceavtale. Det sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca. 2 års intervall.
- Beboer er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.
- Hvis varmepumpen fjernes, har beboer ansvar for å utbedre eventuelle inngrep på bygningen.
- Hvis beboeren selger sin enhet, må kjøper gjøres kjent med avtalen om varmepumpen.

Sist oppdatert 24.05.2020

Vedtak: Enstemmig godkjent.

Vedlegg:
Plassering av utedel i henhold til fasade.
Tegnet inn av installatør fra Bergen Varmepumpe service.





Underskrifter:

Møteleder



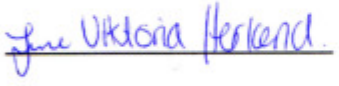
Janet Vindenes

Referent



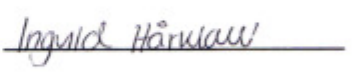
Janet Vindenes

Protokollunderskriver



June Viktoria Herland

Protokollunderskriver



Ingvild Hårklau

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Søndre Skogveien 44 , 5055 BERGEN
BERGEN kommune
gnr. 159, bnr. 780
Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 29.04.2025 **Rapportdato:** 04.05.2025 **Oppdragsnr.:** 12299-2861 **Referansenummer:** SB1563

Autorisert foretak: Henne Takst 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.

Henne Takst AS ble stiftet i 2013 og drives av Daniel Henne
Selskapet tilbyr tjenester innen bolig og eiendom.
- Tilstandsrapport.
- Verdi- og lånetakst.
- Konsulent tjenester (uavhengig kontroll, byggesak, rådgivning mm).

Daniel Henne ble i 2005 utdannet tømrer og i 2010 videreutdannet som byggmester hos Bergen Fagskole. I 2012/13 fullførte han utdannelse som takstmann hos NEAK og har siden jobbet som uavhengig takstmann.
Med flere års erfaring fra ulike roller i bygg- og anleggsbransjen som tømrer og byggeleder sitter Henne på bred og god kunnskap. Henne Takst AS skal stå for grundig og kvalitetsbevisst arbeid for både private og profesjonelle aktører.

Rapportansvarlig

Daniel Henne
Uavhengig Takstingeniør
hennetakst@gmail.com
909 48 327

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 bygningssakkyndige 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.

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE

Borettslagsleilighet

Bygget går over 2.etasjer + kjeller og loft med adkomst via felles trappeoppgang.

Grunn og fundamenter:
Bygningen har en grunnmur av betong.

Yttervegger:
Bygget har yttervegger i murkonstruksjoner. Utvendige fasader er pusset og malt.

Takkonstruksjon:
Bygget har en saltak konstruksjon som er utvendig tekket med skifer

Etasjeskiller:
Bjelkelag i tre.

Oppvarming:
Elektrisk oppvarming,
Peisovn i stuen

FORUTSETNINGER
Eier har rekvirert tilstandsrapport over eiendommen.
Eier var tilstede på befaringsdagen og har gitt generelle opplysninger om eiendommen på befaringen.

Boligblokken er oppført i 1950.

Referansenivå: Boligblokken er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse.
Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Egenskaper:
En rekke av leilighetens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolering, vis og ventilasjon.

Konklusjon / vurdering:
Leilighet med flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normal standard.
Innredning og overflater har normal bruksslitasje iht alder.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten for øvrig.

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

Det tas spesifikt forbehold om følgende:
Takstmannen har ikke mottatt brannprosjektering for bygget. Tegninger ikke er mottatt og derfor ikke gjennomgått. Det kan derfor ikke utelukkes avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk på befaringsdagen.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjennomført destruktive inngrep i lukkede konstruksjoner som yttervegger, takkonstruksjon, bjelkelag, skillevegger, mm og det kan derfor ikke utelukkes skjulte feil og mangler i de lukkede konstruksjonene og tiltak kan ei heller ikke utelukkes.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3". Dette ble også informert om på selve befaringen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene er belagt med: laminat og flis
Innvendige vegger er bekledd med: malt platekledning og flis
Himlinger består av: malt platekledning

Innvendige dører:
Hvite formpressede dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Areal: 2,6 m2
Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.
Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant. Opplegg for vaskemaskin

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør.
-Alder 2013
-Dokumentasjon foreligger ikke.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenvask.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon

Beskrivelse av eiendommen

-Stekeovn
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS:
Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på badet
Stoppekran i fordelerskap
Synlig avløp i plast og støpejern

Ventilasjon:
Mekanisk avtrekk via baderomsvifte fra bad.
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Øvrig naturlig ventilasjon

VVB:
Oso varmtvannsbereder på 198L fra 2013

Arealer Gå til side

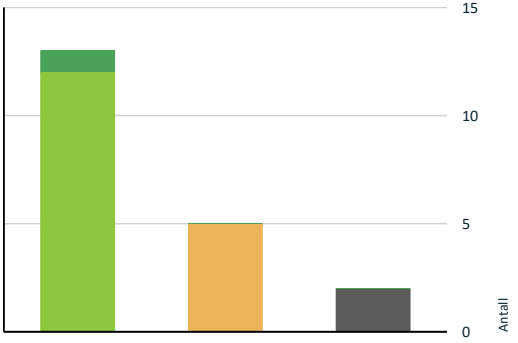
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet/bolig i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/boligen. Takstmannen har ikke kontrollert lukkede konstruksjoner med mindre dette er beskrevet i rapporten. Om hulltaking ikke er gjennomført er dette begrunnet i rapporten. Takstmannen har da utført fuktmålinger på/ i tilstøttende rom til våtrom. Evt avvik vil bli beskrevet i rapporten.

Utbedrings kostnader vedørende tilstandsgrad 2:
I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt til tilstandsgrad 2, som nevnt på side 4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3".

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN) 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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1950

Kommentar
Iht Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags glass i malte trekarmer fra 2024

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer på noen få vinduer. Funksjon: Ok.
I denne rapporten er det bare tilfeldige vinduer i den aktuelle leiligheten som er vurdert.

TG 1 Dører

Glatt entredør i utførelsen
Balkongdør med 3-lags glass i malt trekarm fra 2024

Det ble foretatt tilfeldig kontroll av åpne- og lukke mekanismer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Fra stuen er det utgang til en balkong på ca 2,4 m2

Rekkverkshøyde: 1,07m

Takstmann har ikke vurdert vannavrenning/tettesjikt på altanen, siden membranlaget/tettesjikt er tildekket.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med: laminat og flis

Innvendige vegger er bekledd med: malt platekledning og flis

Himlinger består av: malt platekledning

Våtrom er vurdert i egen rubrikk

Det er normalt at det er en del innfestninger på vegger for bilder, Tv, eller lignende. Disse blir mer synlig når leiligheten er fraflyttet og tom. Dette nevnes ikke som eget punkt da vi ser på dette som normal slitasje.

TG RU Etasjeskille/gulv mot grunn

.

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører innvendig i leiligheten.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

Generell

Areal: 2,6 m2

Bad med flis på gulvet, flis på vegger og malt platekledning i himling.

Utstyr: Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant. Opplegg for vaskemaskin

-Termostatstyrte varmekabler i gulv.
-Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør.

-Alder 2013
-Dokumentasjon foreligger ikke.

Det er ikke opplyst om svikt på våtrommet. Men en bør være oppmerksom på at våtrommet er eldre og det er registrert avvik.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger
Malt platekledning i himling

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv.

-Termostatstyrte varmekabler.

-Ved enkel vanntest i nedslagsfelt i dusj, ble det registrert lokalt fall i dusjsonen.

-Øvrig gulv har fall mot sluk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås og klemring.
Synlig membran i sluk.

Merk; Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser er ikke gjennomført i denne rapporten. Det er etter beste evne gjennomført en visuell kontroll etter fjerning av slukreist.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen i sluk, utførelse av membran eller produkter brukt på våtrommet.

Da flislim er ført over klemring, vil dette medføre en begrenset kontroll av utførelsen i sluk. Våtrommet har vært i daglig bruk, uten at det er opplyst om svikt eller avvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Innhent dokumentasjon på utførelse av tettsjikt samt produkter benyttet på våtrommet



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Foldedører i dusj, veggtoalett og baderomsinnredning med heldekkende servant. Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk uten tilluft under dør

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Grunnet heltre/plankekonstruksjon i vegger og ukjent oppbygning av våtrom, er det ikke foretatt hulltaking. Det er en risiko for at underlaget er direkte montert på heltre/plankekonstruksjonen, og en hulltaking ville i så fall kunne medføre skade eller svekkelse av konstruksjonen. Dusjsonen er etablert på skillevegger. Det er gjennomført fuktsøk, hvor det ikke ble registrert unormale verdier.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og laminert benkeplate med planlimt kjøkkenvask.

Integrert hvitevarer:

-Platetopp m/induksjon
-Stekeovn
-Kjøleskap
-Oppvaskmaskin

Avtrekk via kjøkkenventilator.

Tilstandsrapport

Komfyrvakt: JA
(Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400)
Fuktsensor med magnetventil på vanntilførsel: NEI

Ved kontroll med fuktindikator ble det ikke registrert fukt i kjøkkenbenk eller gulv på befaringsdagen.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenventilator

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør i rør i rør med fordelerskap montert på badet
Stoppekran i fordelerskap

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Vannrør er bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



Avløpsrør

Synlig avløp i plast og støpejern

Bygningsdelen er ikke fullstendig vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon. Tilstandsgrad settes primært på bakgrunn av alder. Evt. åpenbare feil og mangler kommenteres dersom disse er synlige på befaring.
Avløpsrør bare kontrollert i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger mm. er ikke kontrollert grunnet lite tilkomst.
Det meste av rørnettet er skjult og gir derfor ikke mulighet for visuell kontroll. Skjult nett kan være eldre.

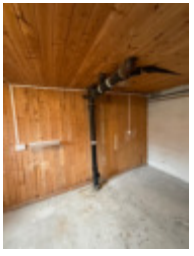
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpsrør i støpejern er registrert. Støpejernsrør har en forventet teknisk levetid på ca. 50–70 år, avhengig av materialkvalitet, utførelse og bruksmønster.
Anlegget befinner seg derfor i den øvre delen av, eller kan ha overskredet, forventet levetid.
Det foreligger ikke dokumentasjon på rehabilitering eller utskiftning av avløpsrørene, og det er usikkerhet knyttet til anleggets gjenværende funksjonstid.
TG2 settes på bakgrunn av alder, fravær av dokumentasjon og generell usikkerhet knyttet til avløpssystemets videre levetid og funksjon

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig overvåkning for tegn til lekkasjer, lukt eller dreneringsproblemer.
Ved større oppgraderinger eller ved indikasjon på svikt, bør tilstandsvurdering og eventuell utskifting av avløpsanlegget vurderes



TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via baderomsvifte fra bad.
Avtrekk fra kjøkkenventilator
Øvrig naturlig ventilasjon

TG 2 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereder på 198L fra 2013

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap:

Tilstandsrapport

-Jordfeilautomatsikringer

Kursfortegnelse: NEI
Samsvarserklæring: NEI

Eier opplyser i sin egenerklæring av "Skiftet elektrisk anlegg i gang og kjeller i regi av borettslaget/BOB i 2020".
BOB TWA Elektro AS

Det må foreligge samsvarserklæring på alt utført El arbeid etter 1.1.1999 mens alder på det originale EL anlegget tilsier at dette snart må moderniseres. El anlegg er en risiko konstruksjon, hvor det skal foreligge dokumentasjon.

Det anbefales kontroll (NEK 405 - 2-3) av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma for å kartlegge nøyaktig tilstand til EL anlegget i boligen samt vurdering av evt nødvendige tiltak og eventuell oppgradering for å sikre forskriftsmessig standard og trygg bruk.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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?
    Nei

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 Vurdering av el.anlegg er basert på en standard sjekkliste og visuell befaring. Takstmannen har ikke fagkompetanse på område og tilstandsgrader settes ut fra standard (NS 3600). Store deler av anlegget er skjult. Det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme større avvik på EL anlegget og dermed påløpe kostnader for utbedringer. Dette grunnet takstmannens manglede kompetanse vedrørende kontroll av EL anlegg. Det er kun fagfolk med spesialkompetanse som kan gjennomføre kontroll av EL anlegg. Selv ikke en vanlig elektriker kan utføre en EL kontroll.

    For å få en nøyaktig tilstand på El anlegget må det gjennomføres en NEK 405 - 2-3 tilstandskontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma.

Tilstandsrapport





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.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

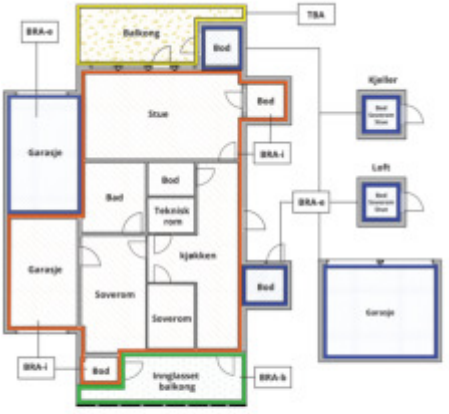
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		61		61	
1.etasje	68			68	2
SUM	**68**	**61**			**2**
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bodarealer	
1.etasje	Soverom, Soverom 2, Entré, Bad, Stue/kjøkken		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS-3940 med håndholdt laser.

Takhøyde i stuen er 2,53m

Soverom 8,5 m²
Entre 4,3 m²
Soverom 16,2 m²
Bad 2,6 m²
Stue/kjøkken 32,7 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt piper, sjakter og trapper. Avvik i oppgitte arealer vil kunne forekomme.

Iflg eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende arealer:
-I følge opplysninger fra eier disponerer denne andelen et areal i kjeller. Det forelå ikke klare fysiske eller merkede grenser i kjellerrommene ved befaring, og eier påviste kun et omtrentlig område som skulle ligge til andelen.
For areal i kjeller vises til tilsendt protokoll fra GF 2020 punkt 6.1 og protokoll fra GF 2021 punkt 6.1. Samt tilsendte plantegninger

Oppmålt areal er derfor basert på visuell vurdering og eierens anvisning, og det tas spesifikt forbehold om at det kan forekomme avvik mellom oppgitte og faktisk disponerte arealer. Arealene utgjør ca 61 m²

Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/oppdragsgiver og er målt med håndholdt laser på befaringsdagen, uavhengig av hva som er formell eierstatus.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Den tids byggeskikk og forskriftskrav tilfredsstiller ikke dagens krav til branncelleinndeling

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)
Boligbygg med flere boenheter	68	61

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Daniel Henne	Takstingeniør
	Tobias Seth Brudeseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	159	780		0	2291 m²	Iht Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Søndre Skogveien 44, 5055 BERGEN

Hjemmelshaver
Tobias Seth Brudeseth / Håvard Nygård Nese

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Skogveihus Borettslag	929481658		BOB BBL , Org nr 948 383 268, E-post Postinfo@bob.no, Tlf 55547400	Tobias Seth Brudeseth / Håvard Nygård Nese

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles bygningsforsikring i borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		Nei
Statens Kartverk		Gnr og bnr blir kontrollert på Statenskartverk.no	Innhentet		Nei
Egenerklæring			Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no		Generelle opplysninger om eiendommen kan være hentet fra Eiendomsverdi.no.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2025	
2	05.05.2025	
3	06.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

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.

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

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/SB1563

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

Henne Takst AS
Øvre Våganeset 27
5106 ØVRE ERVIK

Andre bilder



GF 2020 punkt 6.1

VEDTEKTER
04.04.2018

VEDTEKTER

for Skogveihus borettslag, org nr 929481658.

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 4. mars 1949.
Korrigert den 27.02.64, 26.03.80, 15.01.81, 30.06.1995, 27.05.2009, 07.06.2012, 30.06.2015, sist endret 04.04.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Skogveihus borettslag er et borettslag som har til formål å skaffe andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Laget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2-1 Andeler

(1) Borettslagets kapital er på kr 400 000,- fordelt på 16 andeler á kr 25 000,-.
(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i laget. Ingen kan eie flere andeler enn de som gir borett til en bestemt bolig.
(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i laget 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 a skaffe boliger til vanskeligstilte.
(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av lagets vedtekter.
(5) Ved ekstraordinært generalforsamling i oktober 2017, ble det enstemmig vedtatt at andelseierne i trappeoppgangen nr. 38, 42 og 44 overtar tidligere fellesareal i h.h.t tegningene tinglyst og sendt til kartverket. Disse arealene tilknyttes den respektive andelseiers andelsnummer. Arealene som tidligere var fellesareal og som nå er inkorporert i de respektive andelsnr har samme borett og vedlikeholdsplikt som boarealene forøvrig.

2-2 Andelseiere

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli andelseiere.
(2) Dersom flere eier andelen(e) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Eierskifte

(1) En andelseier har rett til a overdra sin(e) andel(er), men erververen må godkjennes av laget for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.
(2) Laget 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. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp-eller nedstigende linje.

(3) Nekter laget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til laget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen for godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen(e).
(5) Andelseierne har ikke forkjøpsrett ved omsetning av andeler i laget.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver andelseier gis enerett til å bruke en bolig i laget 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 og øvrige beboere.
(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 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. Andelseieren 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.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor laget.
(5) Fysisk andelseiere plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseiere plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseierens 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 vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier. Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.
(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til laget felles-/hovedledning. Andelseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Andelseier har også ansvar for a sørge for dette ved fravær fra boligen, for a unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrengning av rotter/mus er laget ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier a varsle styret umiddelbart.
(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.
(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra laget foreta forandringer ved boligen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.
(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som laget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til laget.
(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.
(9) Laget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Lagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like. Laget har rett til a føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
(3) Lagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.
(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at laget 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) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at laget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 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.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Laget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter a betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 10

6-2 Lagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Lagets styre skal ha 2-5 medlemmer etter generalforsamlingens nærmere beslutning.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er ett 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.

7-2 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) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.
(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. 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, påbygg eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
    2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagsloven § 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 utover vanlig forvaltning,
    6. andre tiltak som går utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver andelseierne den øverste myndigheten i laget.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller andelseiere som representerer minst en tidel av andelseierne, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle andelseiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke for møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.
(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.
(3) En andelseier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg anses den eller de valgt som får flest stemmer.
(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for a ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor laget, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot lagets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som representerer laget kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres eller lagets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den andelen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av laget skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligen.

NABOLAGSPROFIL

Søndre Skogveien 44

Nabolaget Solheim - vurdert av 102 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 394 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Kronstad skole (1-7 kl.) 240 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Møllebakken skole (1-10 kl.) 75 elever, 7 klasser	18 min 1.5 km
Møhlenpris skole (1-7 kl.) 296 elever, 20 klasser	23 min 2 km
Gimle Oppveksttun (8-10 kl.) 581 elever, 44 klasser	20 min 1.6 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	10 min 0.9 km
St. Paul gymnas 270 elever	20 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sygnagaten Linje 10	2 min 0.2 km
Danmarks plass Linje 1	11 min 0.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	7 min 3 km
Bergen Flesland	17 min

BARNEHAGER

Søre Skogvei barnehage (1-5 år) 49 barn	7 min 0.6 km
Ny Krohnborg barnehage (0-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Solheimslien barnehage (0-5 år) 72 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Matkroken Blekenberg	5 min
Kiwi Bøhmergaten	8 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Bergen Storsenter	6 min
Vitusapotek Danmarksplass	11 min
Bergen Storsenter Vinmonopol	6 min

SPORT

Hordagaten 91 ballbane grus	5 min
Ny Krohnborg skole	7 min
Family Sports Club Danmarksplass	9 min
Sportic Danmarksplass	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

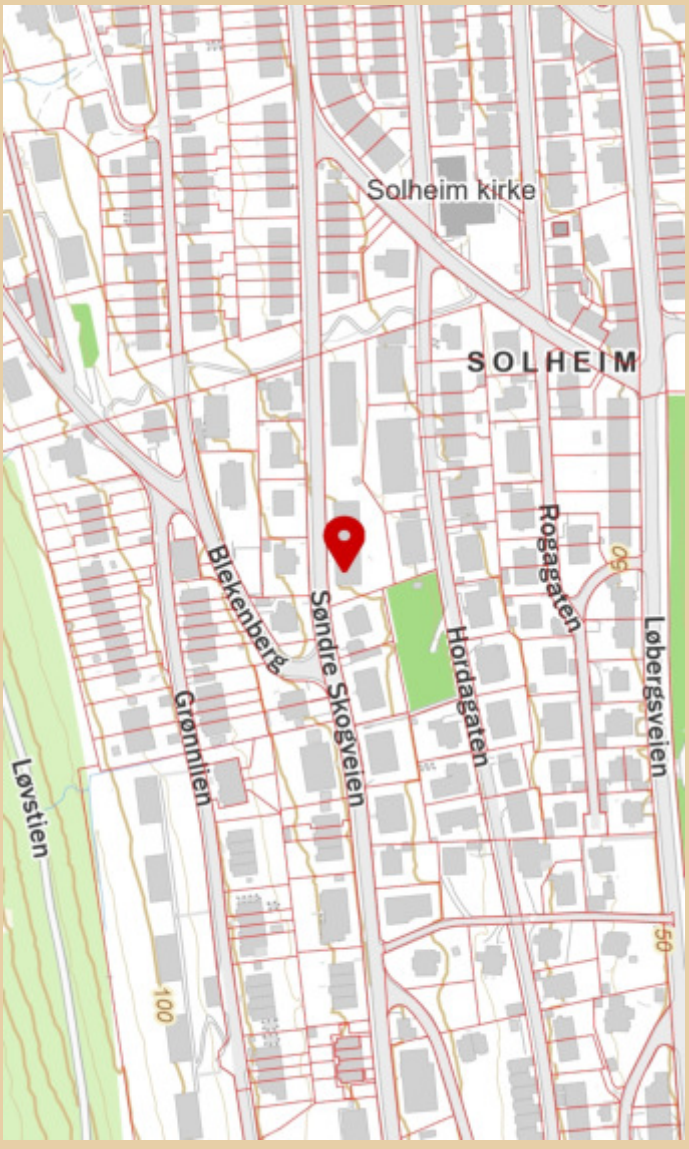
Støynivået
Lite støynivå 82/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Gående



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

INNKALLING GF-ÅRSMØTE.PDF

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024 I SKOGVEIHUS BORETTSLAG

Dato: 05.06.24 kl: 18.00
Sted: Loftet i nr 44

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Sted, 14.05.24.

Stine Breivik Fossen	Sunniva Skuggevik	Marcus Skotnes
Stine Fossen	**Sunniva Skuggevik**	**Marcus Skotnes**
Styreleder	**Styremedlem**	**Styremedlem**

Skogveihus Borettslag

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling, Skogveihus Borettslag, 05.06.24.

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling
b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
c) Valg av møteleder
d) Valg av referent/protokollfører
e) Valg av protokollunderskriver
f) Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret

Vedlegg

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

Vedlegg

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

Forslag fra styret:
Fortsetter med 21 000 kr totalt fordelt på styremedlemmene og styreleder.

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

Betaling til styreleder som prosjektleder for vedlikeholdsprosjektet.

Det ble bestemt at styreleder skulle gå inn som prosjektleder, og ikke har BoB representant som prosjektleder. Dette ble gjort for å spare borettslaget for stor kostnad. Det ble forespeilet en kostand på rundt 650 000 kr å ha BoB representant som prosjektleder.

Per dato 14.05.24 er det nedlagt 68,5 timer til vedlikeholdsprosjektet siden 18.12.23. Prosjektet har sluttdato 28.06.24.

Styreleder har brukt arbeidstid og fritid for å få gjennomført møter, besvarelse av mailer, telefoner og sms-er både til entreprenør og andelseier i forbindelse med prosjektet. Håndtere akutte situasjoner som lekkasjer. Koordinering av arbeid, spesielt innsetting av vinduer mm. Utsending av informasjonsskriv. Innsending av søknad til Kulturminnefondet. Vedlagt ligger en detaljert timeliste.

Forslag fra styret:
Prosjektleder får timebetalt ut i fra nåværende timebetaling prosjektleder har i sitt primære arbeid på 310 kr timen. Vederlaget blir skattet av, og håndtert gjennom BoB.

6. Valg av styre

Valg av nytt styre

Andre/Innkomne saker

7. Forhandle frem en felles avtale for andelseierne med en internett- og tv leverandør.

Forslag fra styret:
Undersøke med leverandører om hvilket tilbud de kan gi borettslaget som kan medføre en kostnadsreduksjon for andelseierne.

8. Tidspunkt for støy

Forslag fra styret:
Det skal være ro mellom kl 23:00 og kl 07:00 alle dager. Hamring, boring og annet støyende arbeid er dessuten ikke tillatt etter kl 21.00 på hverdager, og kl 20.00 på lørdager. Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter.

9. Dyrehold

Forslag fra styret:
Hund og katt er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det kreves ikke styregodkjennelse, men styret ønsker imidlertidig å bli informert om eventuelle dyrehold.

10. Gjennomgang av fellesansvar

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter/ husordensregler.
Forslag til evt endringer er ønskelig å bli drøftet i GF.

11. Platting mellom byggene

Det er kommet inn forslag fra en andelseier om å fornye platting mellom byggene. Øke størrelsen og bygge plattingen med treverk. Dette for å utnytte arealet til borettslaget, og en vil ha større mulighet for å benytte seg av det. Det er lagt inn forslag av innkjøp av grus, duk, impregnert treverk og skruer. Estimert kostand på 7 500 kr.

Hentet fra byggsoknad.no:
Bygging av platting er unntatt søknadsplikt. En slik platting inngår ikke i begrepet «tiltak», og faller dermed utenfor byggesaksdelen i plan- og bygningsloven. Dette betyr at bygging av en platting ikke krever byggesøknad og tillatelse.

Vedlegg: Årsrapport 2023, Årsregnskap 2023, Timeliste prosjektleder

STYRET I SKOGVEIHUS BORETTSLAG

RAPPORT FRA STYRET 2023 FOR SKOGVEIHUS BORETTSLAG

Styret og styrets arbeid

Styrets sammensetning

Styreleder:	Stine Fossen
Styremedlemmer:	Sunniva Skuggevik
Styremedlemmer:	Marcus Skotnes

Styremøter gjennomført i styreperioden
Det er blitt gjennomført 15 styremøte i perioden fra mars 2023 til juni 2024

Styresaker som har vært behandlet
Søknad om fasadeendring og bruksendring:

- Det må først søkes til styret før søknad kan sendes til kommunen om fasadeendring og bruksendring. Ved godkjennelse fra kommune er det ønskelig fra styret sin side, at en oversendergodkjennelsen til styret. Dette har med godkjennelsen styret har gitt for å søke, og å følge opp at det byråkratiske er i orden før arbeid blir påbegynt i felles bygningsmasse.
- 6 andelseiere har søkt styre om godkjennelse og fått dette godkjent. 5 søknader er blitt godkjent fra kommunen og tilsendt styret.

Lading av El-biler i borettslaget

- Borettslaget kommer ikkje til å prosjektere eller betale for å sette opp el-bil lading. Ønsker andelseier sjølv å installere dette, kan dei søke styret om dette. Kostnaden for installering og utgiftende med lading vil være andelseieren sin utgift.

Hvilke oppgaver/vedlikeholdsarbeider som har vært utført i perioden
Det hadde ikke blitt utbetalt styrehonorar til sittende styrer i perioden 2021 og 2022, og det måtte derfor i budsjettår 2023 utbetales styrehonorar for 3 perioder inkludert utbetaling for styret i 2023. Totalsummen på dette ble 63 000 kr.

Dugnad vår 2023: Friske opp uteområdet med renovering av blomsterbedene, plantet nye planter og tre beskjæring.
Dugnad vår 2024: Sparkling og maling av trappeoppgangene.

Gjennomført 2 brannrunder, en i 2023 og en i 2024. Det er blitt installert nye røykvarslere og erstattet brannslukningsapparat der det manglet.
Vedlikehold av utelysene foran inngangspartiene.
Vedlikehold av gjerdet på østsiden av borettslaget er blitt gjennomført.
Teleledning som hang løst ved nr 44 er ordnet av underleverandør til Telenor.
«Velkommen til borettslaget" er laget og sendt ut til alle nåværende andelseiere, vedlagt vedtektene.

Gjennomført 2 ekstraordinær generalforsamling, der den ene ekstraordinær generalforsamling var innkalt av 2 andelseiere i forhold til bruksendring og fasadeendring. Den andre ekstraordinære generalforsamlingen, 15.12.23, omhandlet:

- **Fasadeendring ved innsetting av takvinduer** Generalforsamlingen vedtok i samsvar med styrets forslag å tillate fasadeendring på loftet etter styregodkjenning. Beslutningen var enstemmig.
- **Installeringer av varmepumpe** Generalforsamlingen vedtok i samsvar med styrets forslag å tillate installering av varmepumpe etter styregodkjenning. Beslutningen var enstemmig.

Beboermøte

Det er blitt gjennomført 1 beboermøte, samt sendt ut 4 informasjonsskriv per mail til andelseierne p.t.

Vedlikeholdsprosjektet

I fase 1 før oppstart av vedlikeholdsprosjektet, var Bob v/Kjetil Myhre prosjektleder. Når entreprenør ble valgt og prosjektet skulle starte, valgte styret å fortsette uten BoB som prosjektleder grunnet pris. Styreleder gikk inn som prosjektleder.

Entreprenør som ble valgt var Nilsen og Andersen AS.
De gjennomførte skifte av tak. Kommunen og byantikvar gav avslag til å skifte fra skifer til teglstein, og det ble bestemt grunnet kostand og tidsbruk av en ikke skulle klage på avslaget.
Grunnet tilstanden av skifer som låg på taket, ble det besluttet å fornye all stein. Skifer som ble lagt på har en holdbarhet på over 100 år.
Alle vinduer i borettslaget ble skiftet, nye karmer og listverk installert.
Forsterking av taket i nr 38 ble gjennomført som en nødvendighet grunnet ustabilitet.
Fasaden skal bli rehabilitert og malt på nytt.
Ytterdørene og sidedørene på bygget blir skiftet.
Ventilasjon med lyddemping skal bli installert.

Det ble sendt søknad til Kulturminnefondet for støtte av bruk av skifer på tak. Dette ble avslått grunnet at Kulturminnefondet må prioritere en større tematisk og geografisk bredde blant deres søknader.
Søknad til Bergen Kommune for støtte til fornying av vinduer ble planlagt å sendes inn i januar 2024. Det ble i januar 2024 oppdaget at kommunen ikke hadde videreført denne støtten, og søknad om støtte derfor ikke mulig.

Det er blitt tatt opp lån i DNB på 12,5 mill som skal gå til vedlikeholdsprosjektet og rørfornying. Det er nedbetaling på 30 år og p.t effektiv rente på 5,48%.

Fellesutgifter

Økning har blitt gjort gradvis fra 3990 kr til 7500 kr for å kunne betjene faste utgifter samt lånet til vedlikeholdsprosjektet.

Hvilke oppgaver/vedlikeholdsarbeider er planlagt for neste år
Reparere kumlokkene og forskaling på disse på østsiden av borettslaget
Rørfornying av hovedstamme
Vasking av søppelspann
Feiing av pipene

Dato: 14.05.24

Stine Breivik Fossen	Sunniva Skuggevik	Marcus Skotnes
Stine Fossen	**Sunniva Skuggevik**	**Marcus Skotnes**

Skogveihus Borettslag
2023

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Skogveihus Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	798 400	729 600	766 000	1 224 000
Andre inntekter	3	0	22 553	0	0
Sum inntekter		**798 400**	**752 153**	**766 000**	**1 224 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	63 000	21 000	21 000	21 000
Arbeidsgiveravgift	4	8 883	2 961	3 000	3 000
Avskrivninger	6	11 925	11 925	12 000	12 000
Felles strøm og varme		0	5 252	0	0
Kommunale avg. og eiendomsskatt		244 647	237 207	255 000	254 000
Andre driftskostnader	7	28 936	1 125	25 000	11 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	1 470	9 127	4 000	11 000
Vedlikehold	9	92 329	53 181	44 000	34 000
Rehabilitering	10	294 351	23 750	0	12 000 000
Forretningsførsel		61 715	52 788	56 000	59 000
Revisjonshonorar		8 125	8 000	8 000	9 000
Andre konsulenthonorarer		0	209 452	105 000	105 000
Forsikring		103 883	96 597	104 000	110 000
Sum driftskostnader		**919 263**	**732 365**	**637 000**	**12 629 000**
Driftsresultat		**-120 863**	**19 787**	**129 000**	**-11 405 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		8 973	2 740	0	0
Andre renteinntekter		497	550	0	0
Sum finansinntekter		**9 469**	**3 290**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		15 176	9 318	15 000	697 000
Andre rentekostnader		23	20	0	0
Sum finanskostnader		**15 199**	**9 338**	**15 000**	**697 000**
Resultat av finansposter		**-5 730**	**-6 048**	**-15 000**	**-697 000**
Resultat		**-126 593**	**13 740**	**114 000**	**-12 102 000**
Til/fra annen EK		-126 593	13 740	0	0
Sum disponeringer		-126 593	13 740	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Skogveihus Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	824 252	824 252
Tomt	11, 12	31 137	31 137
Andre driftsmidler	6	16 894	28 819
Sum varige driftsmidler		**872 283**	**884 208**
Sum anleggsmidler		**872 283**	**884 208**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		154 083	0
Andre fordringer		0	7 612
Sum fordringer		**154 083**	**7 612**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		251 049	326 830
Sum bankinnsk. og kontanter		**251 049**	**326 830**
Sum omløpsmidler		**405 132**	**334 441**
SUM EIENDELER		**1 277 415**	**1 218 649**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Skogveihus Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		228 196	354 789
Sum opptjent egenkapital		**228 196**	**354 789**
SUM EGENKAPITAL		**228 196**	**354 789**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	328 721	328 721
Borettsinnskudd	12	400 000	400 000
Sum langsiktig gjeld		**728 721**	**728 721**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		10 000	11 792
Leverandørgjeld		230 153	24 237
Skyldige off. myndigheter		8 883	8 883
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		63 000	63 000
Påløpne renter		8 462	0
Annen kortsiktig gjeld		0	27 228
Sum kortsiktig gjeld		**320 498**	**135 139**
SUM GJELD		**1 049 219**	**863 860**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 277 415**	**1 218 649**

Bergen,
Styret for Skogveihus Borettslag

Stine Breivik Fossen	Sunniva Skuggevik	Marcus Albrigt Straume Skotnes
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 – Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800	Andel felleskostnader	798 400	729 600	766 000	1 224 000
Sum felleskostnader		**798 400**	**729 600**	**766 000**	**1 224 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3885	Andre inntekter	0	22 853	0	0
3980	Refusjoner (strøm)	0	-300	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**22 553**	**0**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	63 000	0	21 000	21 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	21 000	0	0
Sum styrehonorar		**63 000**	**21 000**	**21 000**	**21 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Porttelefoner
Anskaffelseskost pr.01.01	119 250
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	119 250
Årets av- og nedskr. pr.31.12	11 925
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	102 356
Bokført verdi pr.31.12	16 893
Anskaffelsesår	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	2

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6325	Renovasjon	0	50	0	0
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	960	0	0	1 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	25 000	10 000
6395	Andre leiekostnader	0	351	0	0
6400	Leie maskiner og utstyr	0	223	0	0
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	0	198	0	0
7779	Andre gebyr	35	35	0	0
7782	Kostnader bomiljø	481	268	0	0
7790	Andre kostnader	27 460	0	0	0
Sum driftskostnader		**28 936**	**1 125**	**25 000**	**11 000**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6502	Brannvernutstyr	1 470	0	0	2 000
6503	Annet driftsmateriell	0	980	3 000	3 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	254	0	5 000
6510	Verktøy og redskap	0	493	1 000	1 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	0	7 400	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**1 470**	**9 127**	**4 000**	**11 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	0	25 000	5 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	40 000	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	10 121	10 489	4 000	4 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	3 000	3 000
6614	Vedlikehold maling	0	2 692	0	20 000
6615	Vedlikehold låssystemer	4 179	0	0	0
6616	Vedlikehold tak	78 028	0	0	0
6635	HMS og brannvernkostnadar	0	0	12 000	2 000
Sum vedlikehold		**92 329**	**53 181**	**44 000**	**34 000**

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

Note 10 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6650	Rehabilitering	0	0	0	12 000 000
9021	Arkitekthonorar	869	0	0	0
9035	Honorar byggteknisk etc.	88 600	23 750	0	0
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse	204 882	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**294 351**	**23 750**	**0**	**12 000 000**

Note 11 - Bygninger

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	824 252	31 137
Anskaffelseskost pr.31.12	824 252	31 137
Bokført verdi pr.31.12	824 252	31 137
Anskaffelsesår	1949	1949

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	728 721	728 721
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	855 389	855 389

Note 13 - Langsiktig gjeld

Nordea Bank Norge Asa		
Renter 31.12.23: 5,15%, løpetid 2 år		
Opprinnelig 2022	328 721	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
Lånesaldo 31.12		328 721
Beregnet innfrielsesdato: 12.07.2024		
Sum langsiktig gjeld		**328 721**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2023**
Gjeld til kredittinstitusjoner	0

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Nordea Bank Norge Asa 65018216684	16	20 545	328 720

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**199 302**	**170 700**
Periodens resultat	-126 593	13 740
Årets avskrivninger	11 925	11 925
Opptak lån	0	328 721
Avdrag lån	0	-328 721
Andre poster som påvirker disp.midler	0	2 938
Endring i disponible midler	**-114 668**	**28 602**
Disponible midler 31.12.	**84 634**	**199 302**

Dokumentet er elektronisk signert

76 - Årsregnska...

Name	Date
Skuggevik, Sunniva	**2024-05-15**

Identification

Skuggevik, Sunniva

Name	Date
Skotnes, Marcus Albrigt Straume	**2024-05-14**

Identification

Skotnes, Marcus Albrigt Straume

Name	Date
Fossen, Stine Breivik	**2024-05-14**

Identification

Fossen, Stine Breivik

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

KPMG AS
Kanalveien 11
P.O. Box 4 Kristianborg
N-5822 Bergen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Skogveihus Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skogveihus Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo document key: GHC1I-8HYGS-NEJNH-0SA7H-GSLBG-GBWN5

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

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 intern kontroll 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 tvil av betydning 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 tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: GHC1I-8HYGS-NEJNH-0SA7H-GSLBG-GBWN5

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."

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-05-15 21:50:37 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GHC1I-8HYGS-NEJNH-0SA7H-GSLBG-GBWN5

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

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

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

PROTOKOLL FRA GF-ÅRSMØTE 2024

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

SKOGVEIHUS BORETTSLAG

Sted: SØNDRE SKOGVEIEN 44

Dato: 05.06.24

Møtet ble åpnet av: Stine Fossen

Til stede fra styret: Stine Fossen

Marcus Skotnes

Til stede fra BOB: ---

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 6

+ Antall fullmakter: 1

= Antall stemmeberettigede: 7

c) Valg av møteleder

(Generalforsamlingen skal ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jf. borettslagsloven § 7-9 første ledd)

Forslag til møteleder: Stine Fossen

Vedtak: Enstemmig vedtatt

d) Valg av referent/protokollfører

(Merk: det er møtelederens ansvar at det føres protokoll over alle sakene, men det er adgang for at en annen person velges til å utføre denne oppgaven. Ansvaret hviler imidlertid like fullt på møteleder, jf. brl. § 7-9 annet ledd.)

Forslag til referent: Marcus Skotnes

Vedtak: Enstemmig vedtatt

e) Valg av protokollunderskriver(e)

(Det skal velges minst én andelseier som skal underskrive protokollen, jf. brl. § 7-9 annet ledd. Obs, sjekk vedtektene, kan være vedtatt at to stk skal underskrive)

Forslag til protokollunderskriver: Tobias Brudeseth

Vedtak: Enstemmig vedtatt

f) Valg av tellekorps

(Velges bare dersom det er nødvendig, to – tre personer)

Forslag til tellekorps: Synneva Forthun

Vedtak: Enstemmig vedtatt

g) Godkjenning av dagsorden

Møteleder spurte om det var noen som hadde bemerkninger til dagsorden slik den fremkommer av innkallingen

Vedtak: Enstemmig vedtatt

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2023 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Enstemmig vedtatt

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2023

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Forslag: Kr 21 000 totalt, fordelt på styremedlemmer

Vedtak: Kr 21 000 Enstemmig vedtatt

5. Vederlag til styremedlemmer spesielt

(Alt av vederlag/honorar/godtgjørelse o.l. skal vedtas av generalforsamlingen jf. brl. § 8-4)

Betaling til styreleder som prosjektleder for vedlikeholdsprosjektet.

Det ble bestemt at styreleder skulle gå inn som prosjektleder, og ikke har BoB representant som prosjektleder. Dette ble gjort for å spare borettslaget for stor kostnad. Det ble forespeilet en kostand på rundt 650 000 kr å ha BoB representant som prosjektleder.

Per dato 14.05.24 er det nedlagt 68,5 timer til vedlikeholdsprosjektet siden 18.12.23. Prosjektet har sluttdato 28.06.24.

Styreleder har brukt arbeidstid og fritid for å få gjennomført møter, besvarelse av mailer, telefoner og sms-er både til entreprenør og andelseier i forbindelse med prosjektet. Håndtere akutte situasjoner som lekkasjer. Koordinering av arbeid, spesielt innsetting av vinduer mm. Utsending av informasjonsskriv. Innsending av søknad til Kulturminnefondet.

Forslag fra styret:
Prosjektleder får timebetalt ut i fra nåværende timebetaling prosjektleder har i sitt primære arbeid på 310 kr timen. Vederlaget blir skattet av, og håndtert gjennom BoB.

Vedtak: Enstemmig vedtatt (Prosjektleder stiller seg inhabil i stemmeavgivning, og det blir enstemmig vedtatt av resterende generalforsamling)

6. Valg av styre

(Generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, jf. brl. § 8-2 første ledd. Styret må påse at antall valgte styremedlemmer er i samsvar med sameiets vedtekter. Styret må forut for valget sjekke hvem av styrets medlemmer som er på valg. Styremedlemmer velges for 2 år dersom ikke annet følger av vedtaket. Styremedlemmer velges med alm. flertall av de avgitte stemmer. Det bør fremkomme av protokollen hvem som stiller til valg. ***Styreleder velges særskilt jf. brl. § 8-2.****)*

Forslag til kandidater: **Sunniva Skuggevik som styreleder (Enstemmig vedtatt)**

Tobias Brudeseth som styremedlem (Enstemmig vedtatt)

Espen Thick som styremedlem (Enstemmig vedtatt)

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Sunniva Skuggevik	Juni 2024 – mai 2025
Styremedlem	Tobias Brudeseth	Juni 2024 – mai 2025
Styremedlem	Espen Thick	Juni 2024 – mai 2025

Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

7. Forhandle frem en felles avtale for andelseierne med en internett- og tv leverandør.

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Forslag fra styret:
Undersøke med leverandører om hvilket tilbud de kan gi borettslaget som kan medføre en kostnadsreduksjon for andelseierne.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

8. Tidspunkt for støy

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Forslag fra styret:
Det skal være ro mellom kl 23:00 og kl 07:00 alle dager.
Etter kl 21.00 på hverdager skal det vises hensyn, og det skal vises hensyn etter kl 20.00 på lørdager. Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

9. Dyrehold

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Forslag fra styret:
Hund og katt er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere, men styret ønsker midlertidig å bli informert. For øvrig dyrehold kreves styregodkjennelse.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

10.Gjennomgang av fellesansvar

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter/ Husordensregler.
Forslag til evt endringer er ønskelig å bli drøftet i GF.

Forslag:
Andelseiere forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter, husordensregler og ordensplan fastsatt av styret. Se ordensplan i hver oppgang.

Andelseiere som leier ut sin andel plikter å selv gjennomføre eller sørge for at leietaker utfører de oppgaver som nevnt ovenfor.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

11.Platting mellom byggene

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Det er kommet inn forslag fra en andelseier om å fornye platting mellom byggene. Øke størrelsen og bygge plattingen med treverk. Dette for å utnytte arealet til borettslaget, og en vil ha større mulighet for å benytte seg av det.
Det er lagt inn forslag av innkjøp av grus, duk, impregnert treverk og skruer. Estimert kostand på 7 500 kr.

Hentet fra byggsoknad.no:
Bygging av platting er unntatt søknadsplikt. En slik platting inngår ikke i begrepet «tiltak», og faller dermed utenfor byggesaksdelen i plan- og bygningsloven. Dette betyr at bygging av en platting ikke krever byggesøknad og tillatelse.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Underskrifter:

Møteleder

Stine Breivik Fossen

Referent

Marcus Skotnes

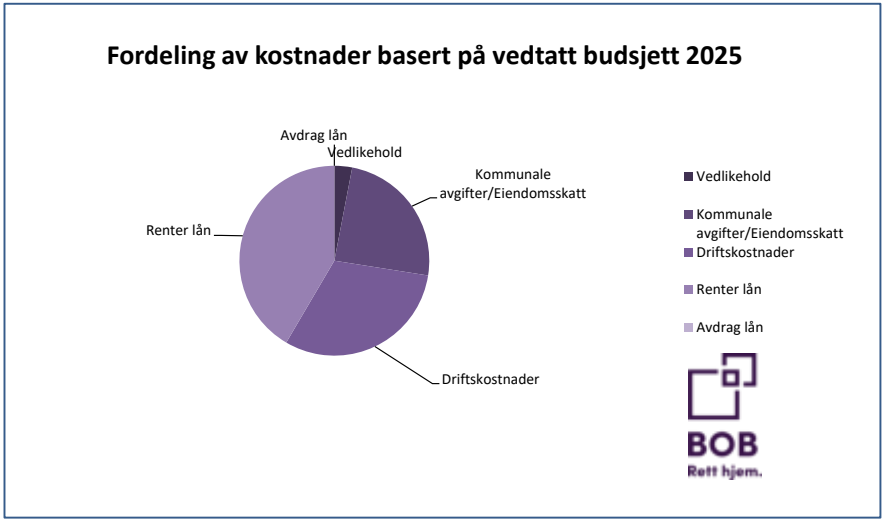
Protokollunderskriver

OVERSIKT FORDELING FELLESKOSTNADER

Boligselskapets navn	76	SKOGVEIHUS AS (0076)
Budsjett år	2025	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	34 000	2 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	275 000	19 %
Driftskostnader	348 000	24 %
Renter lån	467 000	32 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	316 000	22 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	1 440 000	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller *dekkes av låneopptak*.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
desember 2024

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	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.	Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.	BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.	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!

LØSNINGEN ER EN DEL AV MEGLERSYSTEMET WEBMEGLER
OG LEVERES OG DRIFTES AV WEBSYSTEMER AS

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Søndre Skogveien 44
Andelsnr. 3 Orgnr. 929481658 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
166-25-0116

Meglerforetak: Syd Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Mona Larsen
Telefon / Mobil: 55 00 30 00 / 91 11 53 04
E-post: mona.larsen@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.