BØNESSKOGEN 330

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Basiskart
Vegstatuskart
Planinformasjon
Vedtekter
Innkalling GF-årsmøte
Protokoll fra GF-årsmøte
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Bønesskogen 330
5154 BØNES

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1983
BRA: 62 m^2
BRA-i: 55 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	9	0	0

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS
thomas@froyentakst.no
40099909

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/26825

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 79 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm (TG 2)

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Noe værslitte karmer samt stedvis løse vannbrett (TG 2)
Altandør tar i karm (TG 2)

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.
TG 2 pga overnevnte.

Anbefalte tiltak

Det bør vurderes å skifte vinduer, evt at det utføres vedlikehold og reparasjoner. Altandør bør justeres.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Svak effekt på ventilator (TG 2)

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler utskifting/oppgradering av avtrekksvifte for bedre effekt.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ventilasjon

Oppsummering

Mangler effekt i avtrekk fra bad, noe som bl.a fører til kondensering på vannrør ved stoppekran.
TG 2 pga svak ventilering.

Anbefalte tiltak

Avtrekk fra bad må utbedres for bedre ventilering av bad og leiligheten generelt.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold:
10mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)

Dør er plassert i våtsone.
- Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Beskyttes i dag av dusjdører i glass. Disse bør videre benyttes for å unngå direkte vannpåkjenning.

TG 2 pga alder og svake fallforhold.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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 blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

I sluk kan man se et eldre belegg som er klemt i sluk. Dette kan tyde på at oppgradering av badet i 2009 var en modernisering med nye fliser på eksisterende gulvbelegg. Alder på gulvbelegget antas å være fra byggeår og legges til grunn for valg av tilstandsgrad.

Ved stoppekran (ved bereder) er det ikke mulig å kontrollere om det er benyttet rørmansjett. Dette med tanke på at det kondenserer fra vannrøret, noe som kan medføre risiko for fuktskader.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen (TG 2)

Anbefalte tiltak ventilasjon

Avtrekk må oppgraderes for bedre ventilering av rommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.1.2025

Rapportdato
6.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Erik-André Heien**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**
Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bønesskogen 330, 5154 Bønes**

Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**20**	Bruksnr:	**966**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**52**	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1983** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Yttervegger av betong- og trekonstruksjoner med tegl, plate- og trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Valmet takkonstruksjon tekket med takstein.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad og entré. Parkett på stue, soverom og kjøkken.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Ny taktekking i regi av borettslaget.	Nei
2021	Nye terrassebord (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
2009	Oppgradert bad (Kilde: Eldre prospekt)	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	55	55	0	0	6
U. etasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	**62**	**55**	**7**	**0**	**6**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	55	53	2	- Entré: 4,1 m² - Bad: 6,2 m² - Stue: 20,0 m² - Kjøkken: 6,9 m² - Soverom: 13,1 m² Takhøyde stue: 2,47m 2,7 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Bod: 2,0 m²
U. etasje	7	0	7		- Ekstern bod: 6,8 m²
Totalt m²	**62**	**53**	**9**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderrobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Opplyst tillegsreal som eksterne boder i fellesarealer er målt på stedet dersom tilgjengelig, men ikke kontrollert med hensyn til eierforhold, bruksrett etc.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Altan på 6 m² med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
Rekkverket blir målt til 79 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/altandør med 2-lags isolerglass i trekarmer. ENtrédør med brannklasse B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Altandør fra 1999 og ett soveromsvindu fra 2007.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Noe værslitte karmer samt stedvis løse vannbrett (TG 2)
Altandør tar i karm (TG 2)

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.
TG 2 pga overnevnte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes å skifte vinduer, evt at det utføres vedlikehold og reparasjoner. Altandør bør justeres.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i tre med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Svak effekt på ventilator (TG 2)	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Anbefaler utskifting/oppgradering av avtrekksvifte for bedre effekt.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk TG-1

Det er gjennomført en elkontroll datert 12.07.21 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2009

Størrelse

120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluftsventiler i vinduer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Mangler effekt i avtrekk fra bad, noe som bl.a fører til kondensering på vannrør ved stoppekran. TG 2 pga svak ventilering.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Avtrekk fra bad må utbedres for bedre ventilering av bad og leiligheten generelt.

6.11 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. (2009)	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Fallforhold: 10mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2) Dør er plassert i våtsone. - Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Beskyttes i dag av dusjdører i glass. Disse bør videre benyttes for å unngå direkte vannpåkjenning. TG 2 pga alder og svake fallforhold.	

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Originalt plastsluk fra byggeår.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

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 blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for denne type rapport.

I sluk kan man se et eldre belegg som er klemt i sluk. Dette kan tyde på at oppgradering av badet i 2009 var en modernisering med nye fliser på eksisterende gulvbelegg. Alder på gulvbelegget antas å være fra byggeår og legges til grunn for valg av tilstandsgrad.

Ved stoppekran (ved bereder) er det ikke mulig å kontrollere om det er benyttet rørmansjett. Dette med tanke på at det kondenserer fra vannrøret, noe som kan medføre risiko for fuktskader.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	

Inneholder:
- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjdører i glass
- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen (TG 2)	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Avtrekk må oppgraderes for bedre ventilering av rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Vikebø & Jørgensen (WM)

Oppdragsnr.
74250462

Selger 1 navn
Erik-andré Heien

Gateadresse
Bønesskogen 330

Poststed	Postnr
Bønes	5154

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: SP0003257021

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 74250462

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I 2020 ble det utført en utbedring av en liten lekkasje på blandebatteri på bad. Utført av Rørlegger Bergen AS. Info hentet fra tidligere eiers egenerklæring. Har ikke opplevd noe feil selv i min botid. Vifte på bad er defekt.

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

Svar: Nei

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: Nei

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: I august 2025 ble det byttet lysbryter i gang og på soverom, samt installert dimmere for stue. Ble utført av pensjonert elektriker som en vennetjeneste. Har montert lys under kjøkkenskap som egeninnsats.

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

Beskrivelse: Lader for elbil ble installert i 2021 i regi av borettslaget og BKK. Info hentet fra tidligere egenerklæring.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Hele taket ble byttet i regi av borretslaget sent i 2023. Tidligere eier skiftet terrassebord i 2021.

Arbeid utført av: BOB

Document reference: 74250462

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

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

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra Frøyen takst 2025.

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

Beskrivelse: Var noe svakt trykk på kaldt vann på kjøkken da jeg overtok leiligheten. Viste seg å være en vannledning som hadde ugunstig vinkling. Svanevik VVS sammen med egeninnsats endret utgangsposisjon og bane på vannledningen for å sørge for god gjennomstrømning. Trykk er nå normalt. Ble fikset høst 2024. Ikke hatt problemer i ettertid.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 74250462

Tilleggskommentar

Bad ble pusset opp i 2009 av faglært murer i følge tidligere eiers egenerklæring. Vet ikke detaljene på hva som ble gjort. 2007 ble et vindu skiftet. 2022 ble benkeplate, oppvaskkum, blandebatteri, stekeovn og induksjonstopp på kjøkken skiftet av tidligere eier. 2023 byttet tidligere eier lysbryter i bod.

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: 74250462

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Andre Heien	c4cccd5981cead05d3857 1d996631fb638bf9cf9	12.08.2025 21:17:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 74250462

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

BASISKART

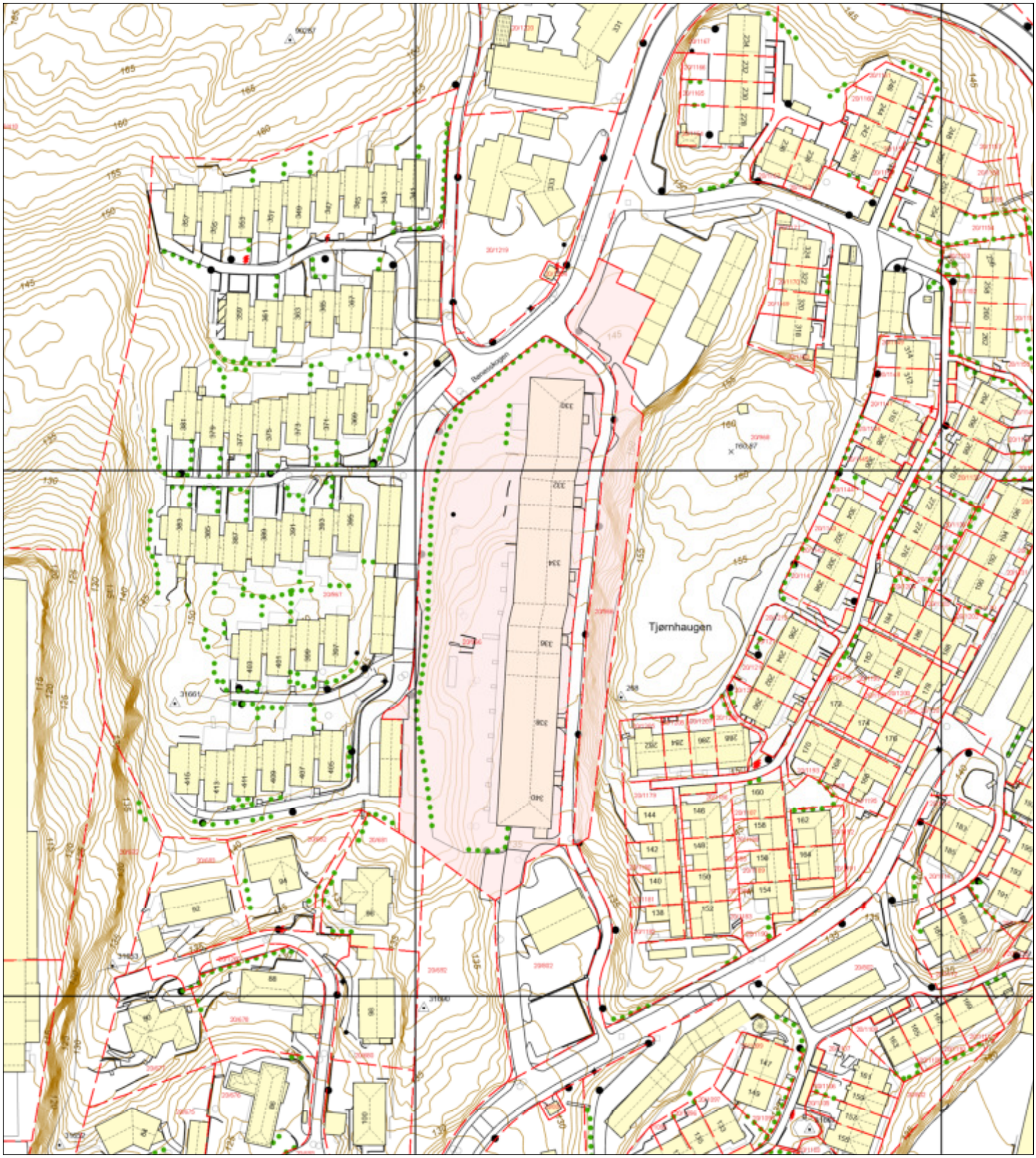
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 12.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/966/0/0
Adresse: Bønesskogen 330, 5154 BØNES m.fl.

N



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

VEGSTATUSKART

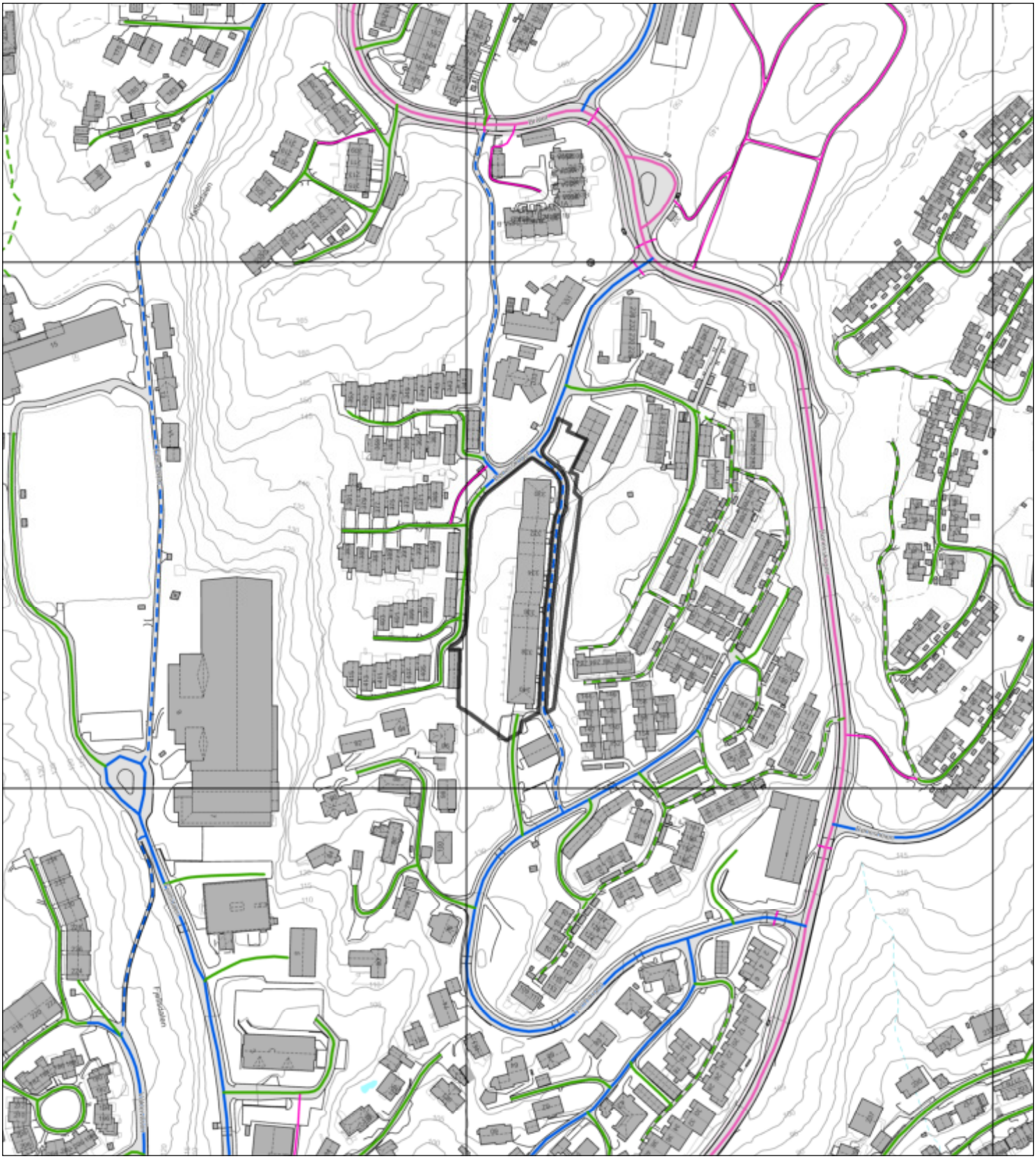
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/966/0/0
Adresse: Bønesskogen 330, 5154 BØNES

N



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

PLANINFORMASJON

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 20/966/0/0
Utlistet 12. august 2025

Om rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258818404	Grunneiendom	0	Ja	6 563,5 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5395101	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, B26, KORRIGERT BEBYGGELSESPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	16.06.1982		100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

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

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
5395800	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, B25, BYGGETRINN III	3	190510991
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
4210100	30	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 2, SKOLETOMT	3	-
4215100	31	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNESOMRÅDET, PLANOMRÅDE 2 B7	3	190001172
5395300	31	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7, B 25, BYGGETRINN II	3	190001296
4210000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 20, BØNES, PLANOMRÅDE 2	3	-
5390000	30	FYLLINGSDALEN. BØNES, PLANOMRÅDE 7	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
20/682	9446397-1	Ombygging	Enebolig	Igangsettingstillatelse	10.06.2024	202413870
20/967	139873386-1	Tilbygg	Kjede/atriumhus	Igangsettingstillatelse	19.05.2025	202513076

Skrevet ut 12. august 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

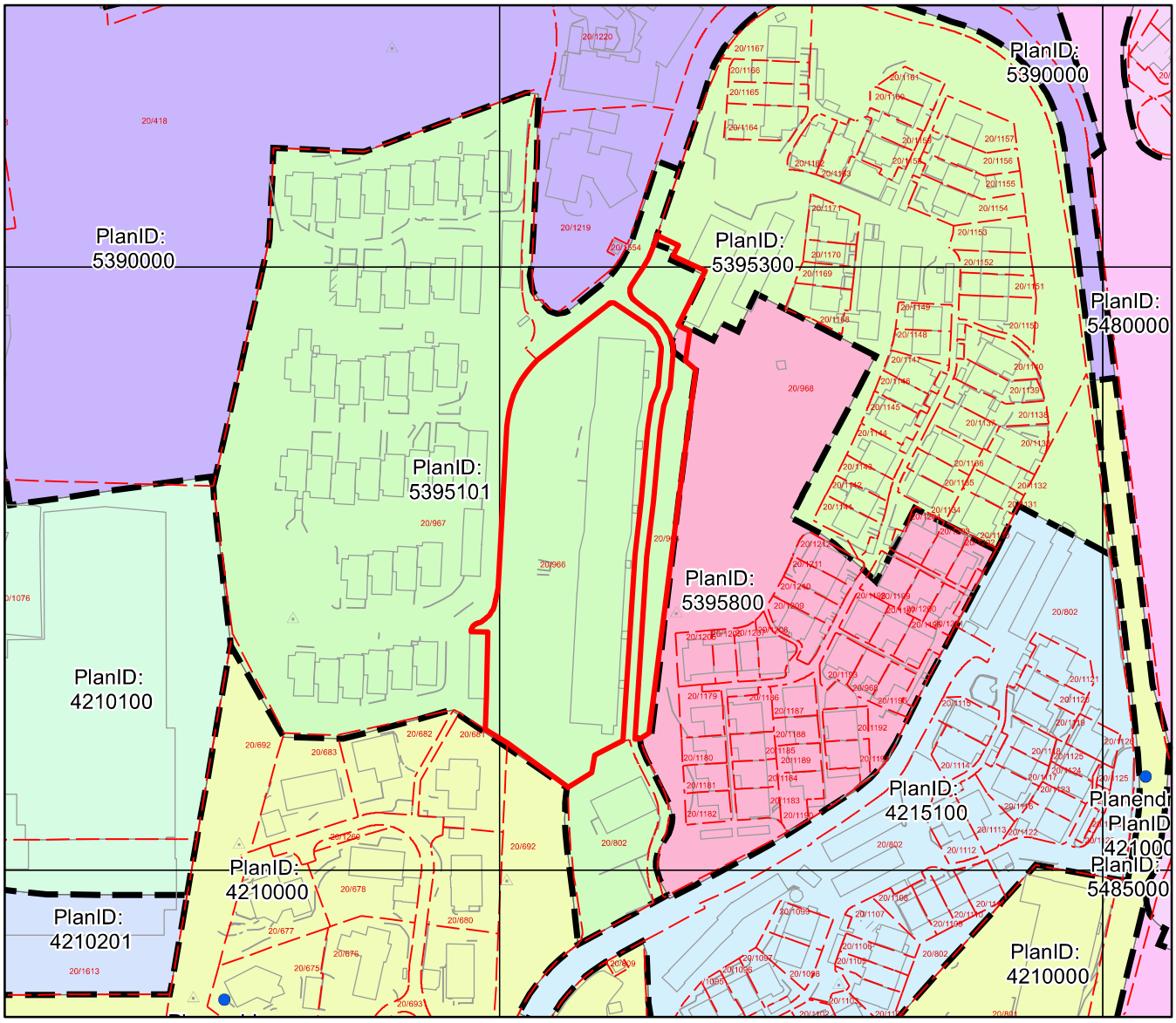
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 20/966/0/0
Dato: 12.08.2025 Adresse: Bønesskogen 330 m.fl.

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
5395101, 5395300, 5395800

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

Eiendomsmarkering



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5395101

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 20/966/0/0

Dato: 12.08.2025 Adresse: Bønesskogen 330 m.fl.

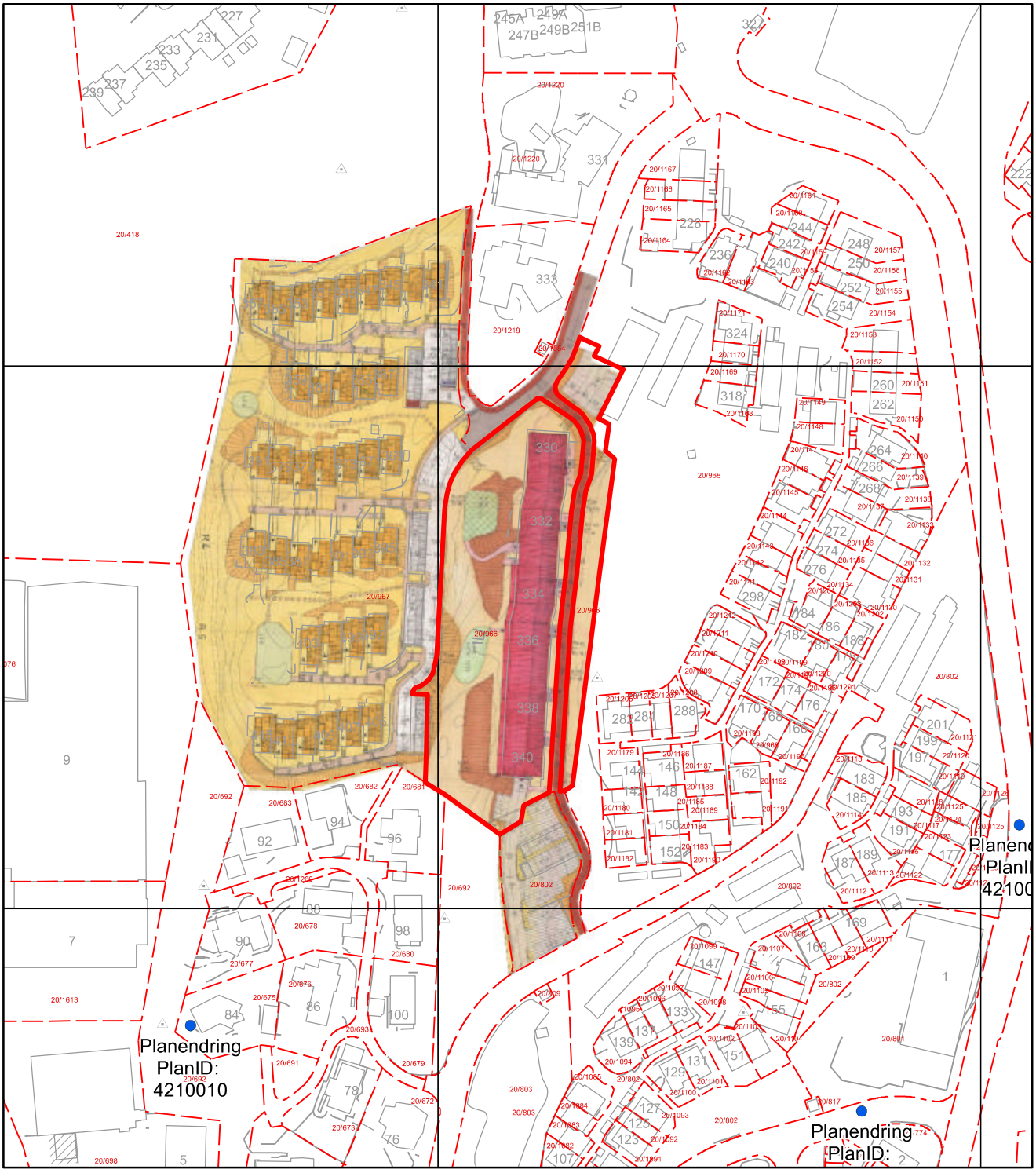
BERGEN KOMMUNE

N

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

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

Eiendomsmarkering




TEGNFORKLARING :
1 BYGGEOMRÅDER
BOLIGER
2 TRAFIKKOMRÅDER
OFF. KJØREVEI
OFF. FORTAU / GANGV.
3 ANDRE BESTEMMELSER
BOLIGBLOKK
KJEDEHUS
FELLES BOSSHUS
FELLES BOD
FELLES KJØREVEI
FELLES PARKERING
FELLES GARASJE
PARKERING/GARASJE
BOLIGFELT B 7
FELLES GANGVEI
FELLES GANGSTI
FELLES LEKEPLASS
LEKEPLASS
PARKTANTE
STREKSYMBOL
PLANENS BEGRENSN.
REGULERT GRENSE B 26
JUSTERT GRENSE B 26
JUSTERT GRENSE B 7
HØYERE DETALJERINGSGRAD
SKJÆRING
FYLLING
BØNES
PLANOMRÅDE 7
BOLIGFELT B 26
DEL AV BOLIGFELT B7
I PLANOMRÅDE 2
BYGGHERRE :
BERGEN OG OMEGN
BOLIGBYGGELAG
ARKITEKTER :
BLOKK B1
J.O. REITHER MNAL
KJEDEHUS
BOB v. H.J.MEYER MNAL
(B) PLASSERING BLOKK 5/5-82
BYGGEMELDELSE
(A) HØYDER KJEDEHUS 30/6-82
REGULERINGSAVDELINGEN
REV. DATO
BERGEN & OMEGN
BOLIGBYGGELAG
BØNES - BOLIGFELT B 26
BLOKK OG KJEDEHUS
BEBYGGELSESPLAN
B.3.539.57.01.
MÅL 1:500
TEGN. NR. 09-2 (A)
BERGEN, 26/10-81
ARK. MNAL

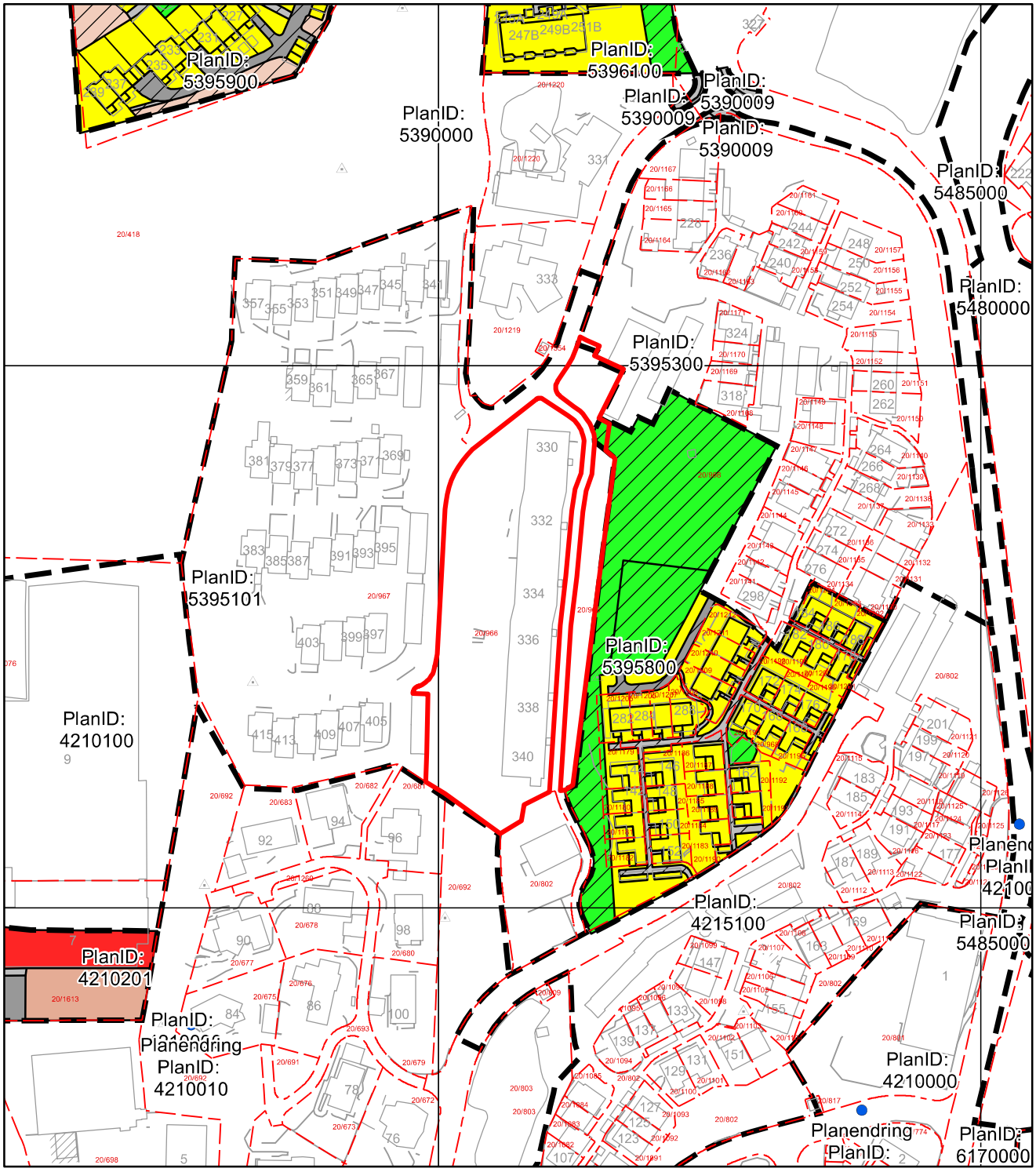
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 20/966/0/0
Dato: 12.08.2025 Adresse: Bønesskogen 330 m.fl.

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1252 - Bru

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Konsentrert småhusbebyggelse

Garasjer i boligområder

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Annet byggeområde

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Parkeringsplass

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 5395300

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 20/966/0/0

Dato: 12.08.2025 Adresse: Bønesskogen 330 m.fl.

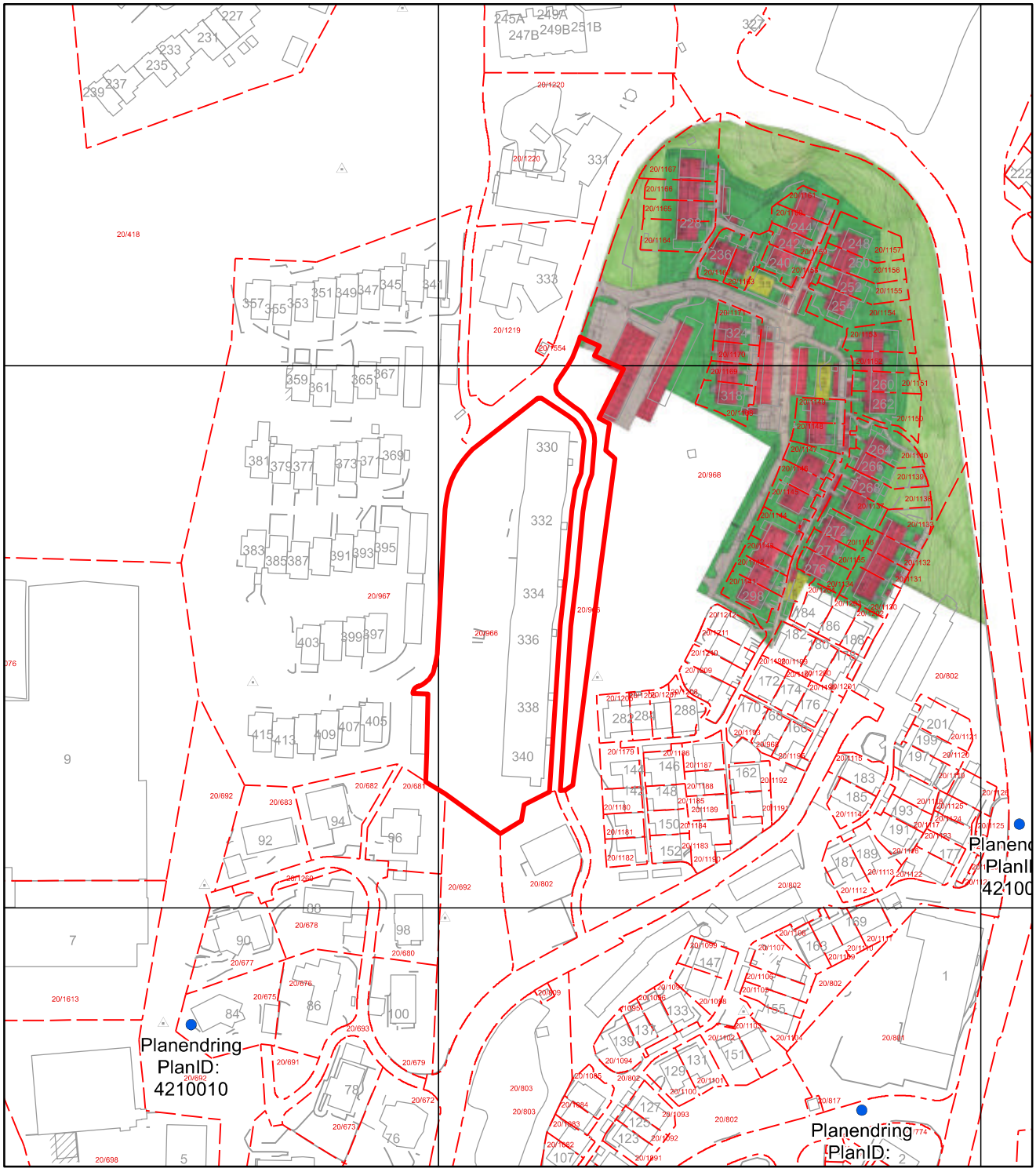
BERGEN KOMMUNE

N

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

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

Eiendomsmarkering





NORD

KOMMUNALAVDELING
TEKNISK UTBYGGING
15 NOV. 384
Arealplanavd.

R. 1. 539. 51. 01.

TEGNFORKLARING:

- Bebyggelse
- Balkong, gangbro, trapp (trekonstr.)
- Felles kjøreveg (privat)
- Felles fortaug/ gangveg
- Naturlig uberørt terreng
- Planert, behandlet terreng

- Grense tidligere bebyggelsesplan for B26
- Lekeplass
- Reguleringsgrense (1. byggetrinn, omfatter 47 rekkehusenheter)
- Snitthenvisning
- Terrengsti
- Kantstein
- Angitt cotehøyde gruppe 1-18: topp grunnmur
  " 20-37: nederste golvnivå

INDEKS	ANTALL	ENDRINGEN GJELDER	DATO	NAVN
I		NY PLAN 2. BYGGETRINN	12.09.84	
H		Reduksjon 14 til 12 og 15 til 13 boliger - og parkeringsplasser.	13.07.84	
G		Beregninger vedr. plasser	11.5.83	
F		Plassering gruppe 15, 16, 17 Høyde gruppe 2 (4 etager) Basaboder	17.6.83	
E		gruppe 18 (19 utgår)	15.6.83	
D		gruppe 2-4-7	19.4.83	
C		1. Byggetrinn (Bebyggelsesplan)	22.1.83	
B		Veger, Parkering	11.11.82	
A		Kommentert	11.10.82	

ARKIV.

FBBL BØNES (B7) B 25
BEBYGGELSESPLAN R. 3. 539. 53. 00

TEGNET AV | GODKJENT AV | BERGEN, DEN. 27.8.82
MÅL 1:500 ekv. 0.5m
TEGN.NR. 3000 | REV. I

ØIVIND MAURSETH ARKITEKT MNAL
HOLMEDALSGÅRDEN - BRYGGEN - 5000 BERGEN - TLF. (05) 31 66 60 - 31 68 14

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

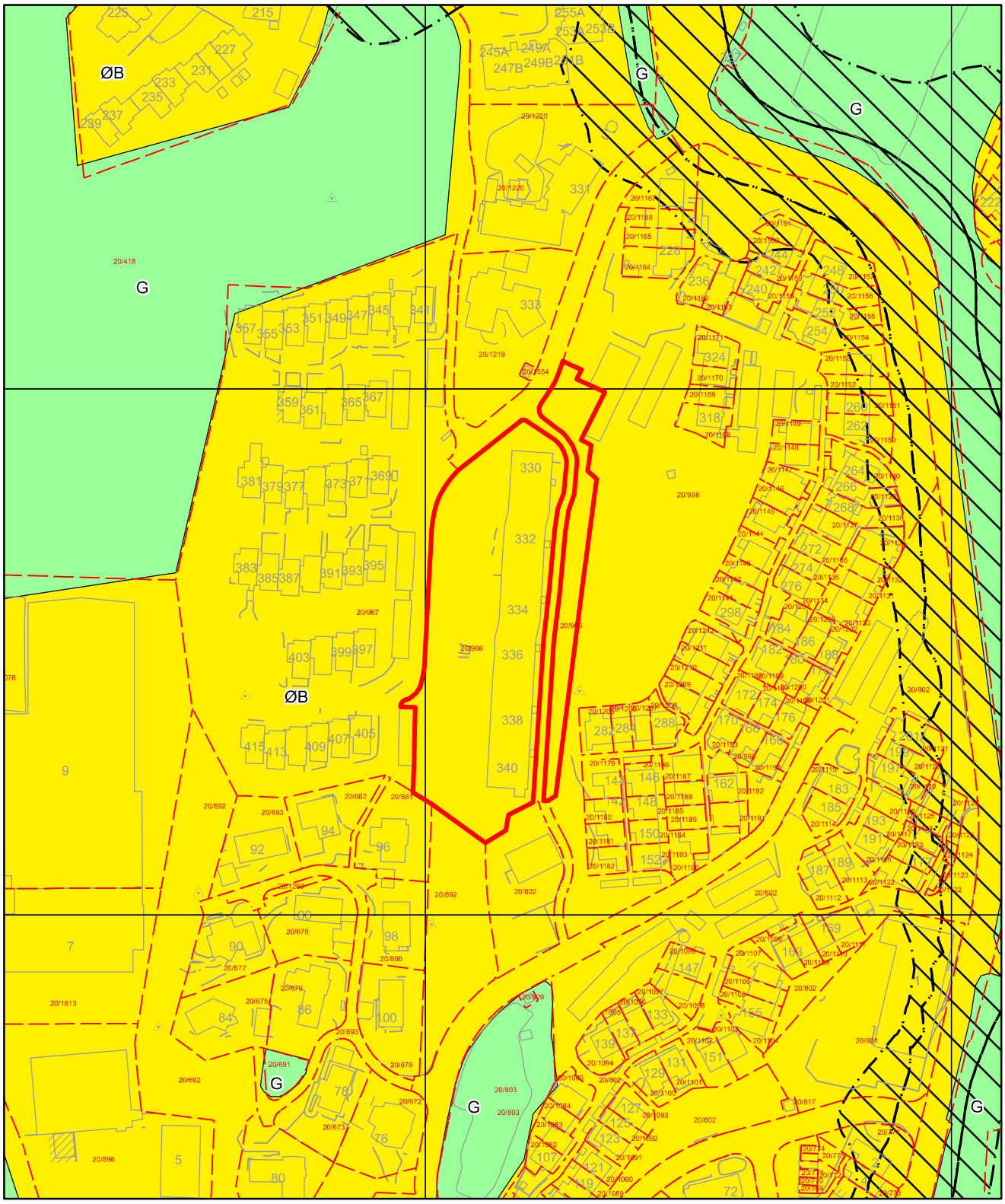
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 12.08.2025

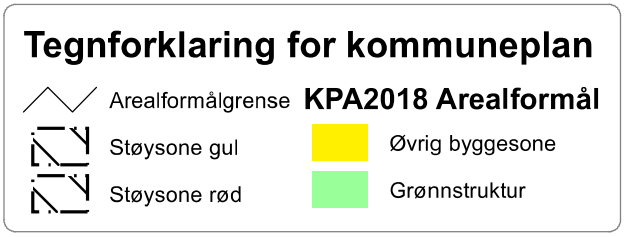
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 20/966/0/0
Adresse: Bønesskogen 330 m.fl.

N

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

Eiendomsmarkering (2)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
KPA2018 Arealformål
Støysone gul
Støysone rød
Øvrig byggesone
Grønnstruktur

VEDTEKTER

Vedtekter

0127 /DOKSTY/VE
Vedtekter 2011

for Tjørndalen borettslag org nr 931 858 130, tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6. mars 1982 , endret på generalforsamling 10. mai 1988, 23. april 1991, 12. april 2005 og den 07. april 2011 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammensluting med samfunnsnyttige formål eie en andel i hver inngang, til sammen inntil to andeler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(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, 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 borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

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

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

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

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, 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 borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme

gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 - 2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos.

Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

INNKALLING GF-ÅRSMØTE

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I TJØRNDALEN BORETTSLAG

Dato: 14.05.2025
Kl: 18:00
Sted: Fellesrom i oppgang 334

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bønes,

Tjørndalen Borettslag

Klipp av – leveres ved inngangen

Andelseiere som møter trenger ikke medbringe dette utklippet, men der det gis fullmakt må denne medbringes.

Generalforsamling, Tjørndalen Borettslag

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: _____

Bønes, den 29. april

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**
    g) **Godkjenning av dagsorden**

2. **Rapport fra styret (Vedlagt)**

3. **Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024 (Vedlagt)**

4. **Vederlag til styremedlemmer (Valnemnda si innstilling ligg vedlagt)**

5. **Valg av styre (Valnemnda si innstilling ligg vedlagt)**

6. **Andre/Innkomne saker**

Med vennlig hilsen

Styret i Tjørndalen Borettslag

Bønes, den 29. april

Informasjon til beboere - Våren 2025

Styret og valgkomite:
Etter ordinær generalforsamling 07. mai 2024 har sammensetningen i borettslagets styre og utvalg vært som følger:

Styret:

Lars Kåre Holmaas	Styreleder
Lars Rongve Græe	Nestleder
Dag Einar Simonsen	Styremedlem
Olga Medvedeva	Styremedlem
Håkon Lavik Clausen	Styremedlem
Hege Smith Larsen	Varamedlem
Kristin Stavland Jensen	Varamedlem

Valgkomite:
Ketil Toska (leder)
Anette Haukås
Sondre Aune

I løpet av 2024 har styret hatt åtte ordinære styremøter. Vi har også hatt tett kontakt ved hjelp av e-post og telefon, og har på den måten hatt god kommunikasjon utenom styremøtene. Kommunikasjon til/fra styret har også foregått i meldingsmodulen i styreportalen. Varamedlemmene har vært innkalt til styrets møter på lik linje med de øvrige styremedlemmene.

Økonomi og regnskap:
Årsregnskapet ble oppgjort med et resultat på pluss kr. 161.756. Budsjettet var på minus 151.000, avvik 312.000.

Disponible midler per 31.12.24 var kr. 1.719.108 Det er styrets oppfatning at laget står godt rustet til å møte framtidige vedlikeholdsoppgaver.

Lagets egenkapital er nå på kr. 9.813.696. Forretningsførsel for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag. Borettslagets revisor har også i 2024 vært revisjonsselskapet KPMG AS.

Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Bønes, den 29. april

Matrikkeleiendommen 1201-20 /966 (Tjørndalen borettslag) var i 2024 vært fullverdiforsikret i forsikringsselskapet IF. For 2024 har vi betalt kr. 238.854 til IF inkludert premie til Naturskadefondet.

Fra 2021 har vi IF skadeforsikring som leverandør. BOB har inngått avtalen for borettslagene. På grunn av mange skadetilfeller i borettslaget har forsikringspremien økt med over 100 % fra 2021. Ved forbedret skadestatistikk vil premien kunne reduseres fremover. Egenandelen ved skader er kr. 10.000 for vannskader, kr. 6.000 for andre skader og kr. 8.000 for naturskader. Hvis borettslagets forsikring skal benyttes, må beboerne straks ta kontakt med styreleder slik at skademelding kan bli sendt til forsikringsselskapet.

NB: Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre i de respektive leilighetene.

Boligomsetning, fremleie og juridiske andelseiere
I 2024 er 5 stk av borettslagets leiligheter omsatt til følgende priser.
3 stk 2-roms leiligheter solgt for en gjennomsnittlig pris på kr 2 653 000 kroner.
1 stk 3-roms leilighet solgt for 3 600 000 kroner og 1 stk 4-roms leilighet solgt for 3 560 000 kroner.

Leieinntekter
En av borettslagets to "ekstra" garasjeplasser har vært utleid hele denne perioden. Den andre er så trang at den er bygget om til 2 stk MC parkering. I tillegg har det vært leid ut tre andre MC parkeringer. Fellesrommet i nr. 334 har i 2024 vært utleid 16 ganger. Rommet kan leies til møter, samlinger og overnatting. For beboere i borettslaget benyttes sats på kr 100 per dag. For eksterne benyttes sats på kr 300 per dag. Betales til borettsalgets Vipps konto (#947380) uten gebyr.

HMS i Tjørndalen borettslag
Styret har i henhold til Internkontrollforskriften, og de lover og forskrifter som borettslaget omfattes av, jobbet med å ivareta pålagte oppgaver innen HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) i borettslaget.

I sommer 2024 ble det gjennomført en sakkyndig lekeplassskontroll. Tidligere registrerte avvik ble eliminert, og har fått montert ny rutsjebane, og sandkassen ble rustet opp. Vi oppfordrer alle brukere om å dekke til sandkassen hver gang etter bruk! Dette for å unngå at dyr (katter) gjør fra seg i sanden der barna leker. HER MÅ MANGE BRUKERE SKJERPE SEG!

I 2024 ble brannluksapparatene skiftet ut i leiligheter. Brannslukningsapparatene i fellesarealene har hatt sin årlige kontroll og har blitt byttet der det var nødvendig. 1.desember 2024 delte styret ut 1 stk batteri til røykvarsler i hver leilighet. Styret foretar jevnlige HMS-inspeksjoner av borettslagets fellesområder. Hovedproblemet er oppbevaring av fremmedlegemer i garasjen og fellesboder, som er brannfare.

Bønes, den 29. april

Informasjonsskriv om HMS i borettslag og sjekkliste for egen bolig ble delt ut før generalforsamling. Sjekklisten skal benyttes av hver og en for risikovurdering av primært elektrisk utstyr og installasjoner i egen leilighet. Listen skal ikke returneres til styret, men være til hjelp for den enkelte til å få et helhetsbilde over tilstander for elektrisk utstyr og installasjoner. Husk at dører til sikringsskap i oppgangene skal være lukket og låst. Det skal også være rent og at det ikke oppbevares papir eller brennbare saker i sikringsskapet.

EL-Bil ladere.
Det er tilrettelagt for lading av elbil på hver garasjeplass. For nye kunder kan lader bestilles hos Eleway på nett. Gå inn på Eleway.no og finn Tjørndalen Borettslag og gjør bestilling der. Det vil ikke være mulighet for andre måter å lade elbil enn gjennom dette systemet. Unntaket er de som har lader fra eget sikringskap. Elbil ladesystem kontroll ble gjennomført i april 2024.

Minner om at el-sparkesykler og andre tilsvarende ladbare fremkomstmidler med batteri må være lagret i egnede lokaler. Fellesboder/areal er ikke egnet for oppbevaring av disse.

Utvalgte saker fra 2024:

8% økning av felleskostnad/husleie i 2024
Budsjettet for 2024 er behandlet av styret. Det er besluttet at felleskostnadene økes med 8% i 2024. Det ble gjeldende fra 01.01.2024. Bakgrunnen er at konsumprisindeksen har økt mer enn forventet og et forventet rentefall har ikke blitt realisert. Det er tatt opp et lån på 4,5 mill. nok som medfører økte finanskostnader. Renten er fastsatt til 5,19 prosent pa.

Ny dugnadssats er nå på kr 250 pr. time. Maks antall skattefrie dugnadstimer er 4 timer pr. år (kr 1000,-). Styret oppfordrer beboerne til å jobbe dugnad ved behov. Dugnad kan gjøres når som helst, om du vil luke i bedet, plukke boss eller spyle i gaten utenfor blokken. Dugnad avtales med dugnadsansvarlig i styret.

Vedlikehold
Bygget vårt har på de fleste områder god standard og er godt vedlikeholdt. Styret følger fortløpende opp reparasjon av skader og slitasje, og kostnadene for dette arbeidet dekkes over driften i regnskapet.

Utskifting av vinduer og dører
Flere andelshavere har fått skiftet vinduer og reparert dører i løpet av året. Dette er et kontinuerlig vedlikeholdsarbeid, og behov for å skifte eller reparasjon må meldes til styret enten pr. mail eller i styrets postkasse.

Dugnader

Bønes, den 29. april

I slutten av april 2024. hadde vi vårdugnad i borettslaget. Det ble kostet, ryddet og plukket boss. Det ble også fylt på med ny bark i bedene. Spyling/rengjøring av gateløpet og "grøften" langs fjellet ble foretatt i forkant av selve dugnaden. det ble også kostet i fellesgarasjen.
Årets vårdugnad vil bli avviklet tirsdag 6. mai. Dette vil bli annonsert med oppslag på inngangsdørene ca. 10-12 dager i forkant.

Utvendig fellesområde
Borettslaget har en stor hage på vestsiden av bygget. Hele området er inngjerdet og skjermet for biltrafikk og er derfor godt egnet til lek og moro og mange slags aktiviteter for hele familien.

Før vår-sesongen-2022 inngikk styret en avtale med BOB Byggtjenester om å utføre plenklipp/sommervedlikehold + diverse. Styret opplever samarbeidet som godt og avtalen fornyes derfor årlig inntil annet blir bestemt.

OBS: Hundeeiere! Ikke la hunden gå i bedene våre! Og plukk opp etter hunden deres!

Snømåking og salting av inngangspartiet, gateløp og parkeringsplass
De siste årene har borettslaget hatt en avtale med Be Te Handel AS om salting og brøyting av parkeringsplassen og gateløpet. Styret er fornøyd med arbeidet som utføres.
Det står skuffer, måker og strøsalt i hver oppgang som beboerne selv kan bruke for å måke og salte foran inngangspartiet der brøyting ikke blir utført av BE TE Handel. Styret oppfordrer beboere om å utføre dette på rundgang ved snøfall.

Parkering
Vi vil minne om at det ikke er anledning for verken beboere eller gjester til å lade el-biler i støpselet innenfor garasjedøren. Det er ikke dimensjonert for denne typen lading, og kan i verste fall føre til brann! Dette gjelder også andre ladbare fremkomstmidler.

Orden i trappeoppganger og fellesareal
Fellesboder i oppgang 340 og 338 skal kun benyttes til oppbevaring av sykler, barnevogner, sportsutstyr og bildekk. Fellesboden i oppgang 334 og 336 skal kun benyttes til oppbevaring av sykler, barnevogner og sportsutstyr. *Alt som oppbevares i disse bodene skal være merket med navn og telefonnummer. Umerkede gjenstander kan fjernes/kastes av styret uten varsel. Ref. Husordensregler.* Personlige eiendeler utenom nevnte gjenstander (over) skal oppbevares i egen leilighet eller kjellerbod.

Det tillates ikke å benytte fellesgarasjen til reparasjonsarbeid, overhaling eller istandsetting av biler, motorsykler etc. Det tillates heller ikke å oppbevare brennbare saker eller materialer av noe slag, gass under trykk el.l i garasjen. Ref. Husordensregler: I garasjen skal det kun stå kjøretøy. Bildekk skal enten plasseres i fellesbod(er) i eller i private boder.

Bønes, den 29. april

Avfall
Vi har nå fått på plass egen container for matavfall, her skal det brukes egnede poser for matavfall. For hvert tonn matavfall som blir sortert, får borettslaget mindre utgifter knyttet til renovasjon. Oppfordrer alle til å sortere både papp og matavfall slik at vi får mindre utgifter og bidrar til et bedre miljø.

OBS: Hugs å kaste avfall i containerne på nedsiden av blokken, ved innkjørsel til garasjen!
Vi har fått klage fra nabo-borettslaget om at enkelte fra vårt borettslag har kastet søppel i deres containere.

Dyrehold
Minner om båndtvang på hele området til borettslaget. Husk å plukke opp etter hunden din. Hunder og andre dyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Mating av fugler
Vi minner om at vi ikke skal mate fugler og lignende rundt borettslaget. Dette tiltrekker seg gnagere!

Styret oppfordrer alle beboere om å ha navneskilt på dører og postkasser. Dette gjør det lettere både for naboer og for styret å se hvem som bor der. Dette er med på å skape et trivelig bomiljø. Om låsen/døren din eller ytterdørene trenger smøring, så har styret spesialolje og smøring tilgjengelig. Ta kontakt med styret ved behov.

Styrets e-postadresse
Styrets e-postadresse: styret.tjorndalen@gmail.com
Her kan andelshavere melde inn saker til styret. Beboere kan også kontakte oss via BOB-appen.

Bønes, den 29. april



HMS-informasjon til beboere (helse, miljø og sikkerhet)

Innledning

I boligselskapet ønsker vi å skape et trivelig og trygt miljø for alle. Sammen skal vi ta vare på både bygninger og uteareal. Vi er opptatt av blant annet brannvern, tilsyn med elektriske anlegg og utstyr, fellesarealer og lekeplass.

Det finnes en del lovverk vi som boligselskap må følge. Blant annet lov om brann- og eksplosjonsvern, forurensningsloven og lov om tilsyn med elektriske anlegg og utstyr. Lovverket stiller krav både til boligselskapet ved styret og til deg som beboer.

Alle beboere er pliktige til å føre tilsyn med egne boenheter. Dette for å forebygge faren for brann, feil på det elektriske anlegget, vannlekkasjer m.m. Derfor har vi i boligselskapet, som en del av vår internkontroll, utarbeidet et informasjonsskriv med en sjekkliste som du gjennomgår for din leilighet.

Ansvarsfordeling

Ovennevnte innebærer at styret i borettslaget samlet står ansvarlig for å innføre og sørge for den praktiske gjennomføringen av helse-, miljø og sikkerhetsarbeidet i borettslaget.

Styrets primære ansvarsområde dekker følgende:

- det ytre miljø, herunder også avfallshåndtering
- trafikk
- trapper, gangveier, lekeplasser og tun
- brannsikring
- vedlikehold og overvåking av ekstern elektrisk anlegg
- dugnad
- andre forhold som vedlikehold, innkjøp etc.

Andelseier/beboer står ansvarlig for den praktiske gjennomføringen av internkontrollsystemet i boligene (se vedlagt sjekkliste). Styrets ansvar i boligene begrenses her til kun å informere.

Ansvar for elektrisk anlegg i borettslaget

I informasjonsskriv borettslaget har mottatt fra Produkt- og Elektrisitetstilsynet er det presisert at et borettslag er organisert slik at det er naturlig å skille mellom private områder og fellesarealer. Dette betyr at borettslaget ved styret har plikt til å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet på fellesarealene, mens andelseieren i borettslaget har det samme ansvaret for det elektriske anlegget inne i leiligheten som for eksempel eieren av en enebolig.

Ansvaret innebærer at andelseier/beboer må sørge for at det innenfor leiligheten (dvs fra sikrings-skap, inkl sikringer og sikringselementer) blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at det elektriske anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. Andelseieren er også ansvarlig for at man ikke bruker eller kobler elektrisk utstyr til anlegget slik at det kan skade liv eller eiendom.

Ansvaret innebærer videre at andelseierne må være oppmerksom på faresignaler som oppstår, som for eksempel varme sikringer eller stikkontakter, lysbuer/gnister eller tilløp til lysbuer (som er tegn på dårlig

kontakt), og dessuten sørge for å få kontrollert anlegget, og eventuelt utbedret de mangler som avdekkes på bakgrunn av slike faresignaler.

Både i forhold til forskriftene og i forhold til leiekontrakten med borettslaget, innebærer ansvaret for vedlikehold at man engasjerer elektrofagfolk til å foreta ettersyn og utbedring. Man bør også la elektrofagfolk foreta regelmessig ettersyn av anlegget inne i leiligheten, for eksempel hvert 10. år.

Samsvarserklæring

Dersom beboer oppdager feil på det elektriske anlegget, må autorisert installatør kontaktes for å få problemet rettet. Etter 1. juli 2000 har alle installatører plikt til å skrive ut en samsvarserklæring etter utført arbeid, der de bevitner at alt er utført i samsvar med gjeldende regler og forskrifter.

Vi oppfordrer beboerne til ikke å betale regningen før samsvarserklæring er mottatt. Det er viktig at samsvarserklæringen blir tatt godt vare på som dokumentasjon.

Ansvar for brannslukningsutstyr/røykvarsler i borettslaget

Borettslaget står som eier av følgende utstyr levert til leilighetene:
- 1 stk. pulverapparat - 6 kg. (alternativt brannslange)
- 1 stk. røykvarsler

Som eier av disse komponentene har borettslaget etter gjeldende forskrifter ansvar for at disse blir fagmessig kontrollert, eks. hvert 5 år. Beboer har imidlertid ansvaret for å kontrollere at pulver-apparatet og røykvarsler til enhver tid er i orden.

- Pulverapparat

Vi ber om at beboerne min. 2 ganger pr år vender på pulverapparatet noen ganger, for å hindre at pulveret klumper seg. Videre påse at splint ikke er fjernet samt se etter at manometernålen står på grønt felt. Dersom splint er fjernet, manometernålen står på rødt felt, eller at apparatet har vært i bruk, ber vi om at styret blir kontaktet for å rette opp feil.

- Røykvarsler

Det er beboers ansvar å holde røykvarsleren vedlike, dvs. foreta testing og skifte batteri. Testing av røykvarsleren bør foretas min. 1 gang pr. måned. Når røykvarsleren må skiftes, er dette borettslagets ansvar.

Rapportering om feil og mangler på borettslagets fellesarealer

Styret anser det som svært viktig at beboerne, dersom de oppdager feil/skader på felles elektrisk anlegg, lekkasjer, hærverk eller andre forhold som kan medføre skade på person eller bygninger straks melder fra om dette til styret.

Vedlagt følger sjekkliste for boliger.
I sjekklisten er listet opp de elementer i boligen som er viktig å kontrollere med jevne mellomrom for å unngå evt. skade på person og eiendom. Sjekklisten skal ikke returneres til borettslaget.

Vennlig hilsen,

Styret i Tjørndalen Borettslag

Bergen, 2025

SJEKKLISTE FOR LEILIGHETER **Tjørndalen borettslag**
(Til bruk for beboer; skal ikke returneres til styret)

Utføres av: Beboer, Oppgang/Leilighetnr:_____

Aktuelle kontrollpunkter		OK	Merknader / tiltak
Sikringsskap			
1	Skru til sikringer minst i gang pr. år	☐	
2	Kontrollere ledninger og sikringer i sikringsskap for varmgang	☐	
3	Fjerne uvedkommende ting og rengjøre ved behov	☐	
4	Påse at sikringsskapdør er lukket og låst	☐	
Kjøkken			
5	Støvsug rundt motor på frys/kjøl samt påse at den er plassert slik at det er rikelig med luft rundt (jfr. bruksanvisning)	☐	
6	Kontroller at filter over komfyr er tilstrekkelig rengjort	☐	
7	Støpsel på kaffetrakter og brødrister blir trukket ut når de ikke er i bruk	☐	
8	Rengjøre fastmontert reflektorovn regelmessig	☐	
9	Oppvaskmaskin brukes kun når en er tilstede og er våken	☐	
10	Kontroller støpsel til komfyr for varmgang	☐	
Vaskerom			
11	Vaskemaskin brukes kun når en er tilstede og er våken	☐	
12	Kontroller rist over ovn i tørkeskap	☐	
13	Rengjøre kanaler og lufteventil fra tørketrommel reglemessig (jfr. bruksanvisning)	☐	
Generelt			
14	Visuell kontroll av samtlige deksler på brytere, stikkontakter etc.	☐	
15	Fast installasjon betryggende festet	☐	
16	Etterse at samtlige bevegelige ledninger er: - uskadet - betryggende montert - ikke utsatt for mekanisk påkjenning - strekkavlastet i plugg ledningsbryter, apparat	☐	

17	Kontroller støpsler for varmgang ved å: - kjenne på støpsler når for eksempel ovn, vaskemaskin, tørketrommel er i bruk	☐	
18	Etterse at det ikke er brukt for store lyspærer i forhold til lampeskjermer og merking på lamper	☐	
19	Påse at TV er avslått med av/på bryter	☐	
20	Rengjør også nedre luftespalte i gjennom-strømningsovner	☐	
21	Påse at samtlige ovner har tilstrekkelig fritt rom rundt seg og ikke er tildekket	☐	
22	Kontroller at det kun er brukt fastmonterte ovner og lamper på barnerom og rom hvor husdyr oppholder seg	☐	
23	Kontroller at alle ledninger har godkjent avslutning	☐	
24	Skjøteledninger utvendig brukes kun under tilsyn	☐	
25	Rengjør reflektor på reflektorovn og kontroller avstand til brennbart materiale	☐	
26	Utvidelser og endringer utført av autorisert installatør og samsvarserklæring mottatt	☐	
27	Kontroller at manometernålen på brannslukkings-apparat står på grønt. Vend apparatet opp ned minst et par ganger i året. Sjekk at splint ikke er ødelagt/fjernet. Dersom skade på apparatet - meld fra til boretts- lagets styre	☐	
28	Sjekk med jevne mellomrom at røykvarslere virker. Den må gjerne støvsuges, og man må forvisse seg om at batteriene fungerer som de skal. Skift batteriet jevnlig. Testknappen på varsleren bør brukes hver måned.	☐	

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 Tjørndalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tjørndalen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 Dokumentnøkkel: 9S00V-D3TNO-OL6KQ-1JKIS-BCTGZ-4YAI1

© 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 Dokumentnøkkel: 9S00V-D3TNO-OL6KQ-1JKIS-BCTGZ-4YAI1

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
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-24 16:53:11 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9S00V-D3TNO-OL6KQ-1JKIS-BCTGZ-4YAI1

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

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

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

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

Tjørndalen Borettslag
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Tjørndalen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 753 796	2 566 663	2 774 000	2 991 000
Andre inntekter	3	4 595	4 400	3 000	3 000
Sum inntekter		**2 758 391**	**2 571 063**	**2 777 000**	**2 994 000**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	0	9 844	0	0
Dugnad	4	26 450	0	0	20 000
Styrehonorar	4, 5	150 000	185 000	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	4	24 879	27 473	22 000	22 000
Avskrivninger	6	45 200	44 683	41 000	47 500
Felles strøm og varme		76 884	105 042	101 000	78 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		742 900	683 746	692 000	797 000
Andre driftskostnader	7	578 317	571 202	770 000	695 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	66 753	46 751	48 000	48 000
Vedlikehold	9	329 619	753 660	455 000	527 500
Rehabilitering	10	0	5 863 347	0	0
Forretningsførsel		122 933	115 603	119 000	125 000
Revisjonshonorar		24 625	11 875	13 000	13 500
Kontingent		16 200	16 200	16 000	16 000
Forsikring		238 584	220 919	239 000	260 000
Sikringsfond		2 721	2 511	3 000	3 000
Sum driftskostnader		**2 446 066**	**8 657 857**	**2 669 000**	**2 802 500**
Driftsresultat		**312 325**	**-6 086 795**	**108 000**	**191 500**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		80 905	92 819	30 000	30 000
Andre renteinntekter		1 212	526	1 000	1 000
Sum finansinntekter		**82 116**	**93 345**	**31 000**	**31 000**
Rentekostnader lån		232 685	79 266	290 000	228 000
Sum finanskostnader		**232 685**	**79 266**	**290 000**	**228 000**
Resultat av finansposter		**-150 569**	**14 080**	**-259 000**	**-197 000**
Resultat		**161 756**	**-6 072 715**	**-151 000**	**-5 500**
Til/fra annen EK		161 756	-6 072 715	0	0
Sum disponeringer		161 756	-6 072 715	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Tjørndalen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	20 750 186	20 750 186
Tomt	11, 12	1 268 445	1 268 445
Andre driftsmidler	6	69 730	81 480
Sum varige driftsmidler		**22 088 361**	**22 100 111**
Sum anleggsmidler		**22 088 361**	**22 100 111**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		582 599	563 093
Andre fordringer		59 894	12 958
Sum fordringer		**642 493**	**576 051**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 602 879	1 741 920
Skattetrekk		11 155	4 375
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 614 034**	**1 746 295**
Sum omløpsmidler		**2 256 527**	**2 322 346**
SUM EIENDELER		**24 344 888**	**24 422 457**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Tjørndalen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 400	5 400
Sum innskutt egenkapital		**5 400**	**5 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 808 296	9 646 540
Sum opptjent egenkapital		**9 808 296**	**9 646 540**
SUM EGENKAPITAL		**9 813 696**	**9 651 940**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	4 394 144	4 500 000
Borettsinnskudd	12	9 599 729	9 599 729
Sum langsiktig gjeld		**13 993 873**	**14 099 729**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		54 679	24 794
Leverandørgjeld		289 359	386 436
Skyldige off. myndigheter		35 972	26 913
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		150 000	151 094
Påløpne renter		623	71 766
Annen kortsiktig gjeld		6 686	9 786
Sum kortsiktig gjeld		**537 319**	**670 789**
SUM GJELD		**14 531 192**	**14 770 518**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**24 344 888**	**24 422 457**

Bergen,
Styret for Tjørndalen Borettslag

Lars Kåre Holmås
Styrets leder

Håkon Lavik Clausen
Styremedlem

Dag Einar Simonsen
Styremedlem

Lars Rongve Græe
Nestleder

Olga Medvedeva
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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	2 705 400	2 504 652	2 704 000	2 921 000
3804	Utleie garasjeplasser	11 820	4 900	10 000	10 000
3825	Leieinntekter El-bil	36 576	57 111	60 000	60 000
Sum felleskostnader		**2 753 796**	**2 566 663**	**2 774 000**	**2 991 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3846	Utleie av felleslokale	2 995	2 800	2 000	2 000
3885	Andre inntekter	1 600	1 600	1 000	1 000
Sum andre inntekter		**4 595**	**4 400**	**3 000**	**3 000**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	150 000	150 000	150 000	150 000
5331	Avsetning styrehonorar	0	35 000	0	0
Sum styrehonorar		**150 000**	**185 000**	**150 000**	**150 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Veibommer	El bil ladeanlegg	Rutsjebane
Anskaffelseskost pr.01.01	66 250	203 700	0
Årets tilgang	0	0	33 450
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	66 250	203 700	33 450
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	40 740	4 460
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	66 250	162 960	4 460
Bokført verdi pr.31.12	0	40 740	28 990
Anskaffelsesår	2016	2020	2024
Antatt rest levetid (i antall år)	1	1	5

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	0	0	3 000	3 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	0	449	0	0
6300	Møtekostnader	441	0	1 000	1 000
6326	Snømåking og brøyting	66 782	65 350	75 000	75 000
6335	Containerleie/ -tømming	21 461	17 380	15 000	25 000
6336	HMS	12 500	13 125	0	15 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	1 350	0	1 000	1 000
6360	Renhold og matteleie	110 378	120 800	133 000	133 000
6365	Kostnader parkeringsplasser	12 409	11 443	16 000	16 000
6370	Garasjer	2 517	4 919	20 000	20 000
6374	Ventilasjon	26 384	25 889	5 000	30 000
6375	TV/Internett	308 001	293 866	283 000	308 000
6390	Andre driftskostnader	69	0	200 000	50 000
6391	Diverse serviceavtaler	8 200	10 479	10 000	10 000
6800	Kontorkostnader	0	1 057	2 000	2 000
6860	Kursutgifter	0	1 000	0	0
6900	Telefonutgifter	5 346	4 641	6 000	6 000
6940	Porto	92	165	0	0
7740	Øreavrunding	-4	0	0	0
7770	Bankgebyr	35	640	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	481	0	0	0
7791	Øredifferanser	0	0	0	0
Sum driftskostnader		**578 317**	**571 202**	**770 000**	**695 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500	IT utstyr	0	0	10 000	10 000
6502	Brannvernutstyr	32 987	1 569	12 000	12 000
6503	Annet driftsmateriell	464	1 872	2 000	2 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	8 481	20 844	4 000	4 000
6506	Porttelefoni	0	6 357	5 000	5 000
6510	Verktøy og redskap	4 196	2 475	5 000	5 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	20 625	0	0	0
6540	Inventar	0	13 354	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	280	10 000	10 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**66 753**	**46 751**	**48 000**	**48 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	822	0	0	0
6602	Vedlikehold rør og sanitær	20 631	9 519	5 000	20 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	327 969	110 000	30 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	89 996	68 114	100 000	100 000
6608	Vedlikehold garasjer	44 309	0	5 000	5 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	0	30 000	0
6614	Vedlikehold maling	0	976	5 000	5 000
6615	Vedlikehold låssystemer	16 267	0	0	15 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	155 363	342 432	200 000	350 000
6634	Vedl.hold brann-vernutstyr	2 233	4 651	0	2 500
Sum vedlikehold		**329 619**	**753 660**	**455 000**	**527 500**

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

Note 10 - Rehabilitering

Diverse rehabilteringsprosjekt		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse BOB	0	380 397	0	0
9202	Tillegg - fradrag hovedkontrakt	0	152 387	0	0
9290	Totalentreprise	0	5 330 563	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		**0**	**5 863 347**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 11 - Bygninger

	Boliger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	20 750 186	1 268 445
Anskaffelseskost pr.31.12	20 750 186	1 268 445
Bokført verdi pr.31.12	20 750 186	1 268 445
Anskaffelsesår	1985	1985

Note 12 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	13 993 873	14 099 729
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	22 018 631	22 018 631

Note 13 - Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA

Renter 31.12.24: 5,19%, løpetid 24 år		
Opprinnelig 2023	4 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	105 856	
Lånesaldo 31.12		4 394 144
Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2048		
Sum langsiktig gjeld		**4 394 144**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2024**
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 819 674

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Dnb Bank ASA 16367319600	17	93 738	1 593 546
	16	83 603	1 337 648
	20	69 838	1 396 760
	1	66 184	66 184

Dokumentet er elektronisk signert

Note 14 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**1 651 557**	**3 179 589**
Periodens resultat	161 756	-6 072 715
Årets avskrivninger	45 200	44 683
Årets investeringer	-33 450	0
Opptak lån	0	4 500 000
Avdrag lån	-105 856	0
Endring i disponible midler	**67 650**	**-1 528 031**
Disponible midler 31.12.	**1 719 208**	**1 651 557**

Dokumentet er elektronisk signert

12-0127 - Årsre...

Name	Date
Græe, Lars Rongve	**2025-04-10**

Identification

bankID Græe, Lars Rongve

Name	Date
Holmaas, Lars Kåre	**2025-04-09**

Identification

bankID Holmaas, Lars Kåre

Name	Date
MEDVEDEVA, OLGA	**2025-04-23**

Identification

bankID MEDVEDEVA, OLGA

Name	Date
Simonsen, Dag Einar	**2025-04-18**

Identification

bankID Simonsen, Dag Einar

Name	Date
Clausen, Håkon Lavik	**2025-04-24**

Identification

bankID Clausen, Håkon Lavik

SIGNICAT

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

Docusign Envelope ID: CA799299-43A7-4392-AAE4-F04D42178C65

Tjørndalen Borettslag

Bønes, 22. april 2025

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen 2025

Valgkomitéen har i 2024/2025 bestått av

Ketil Toska	340
Anett Haukås	336 (fratrådt ved innstilling)
Sondre Aune	334

Valgkomitéen innstiller følgende til valg

Lars Kåre Holmaas	330	Styreleder	På valg	For 2 år
Lars Rongve Græe	332	Nestleder	På valg	For 2 år
Olga Medvedeva	340	Styremedlem	Ikke på valg	1 år igjen av periode
Anett Haukås	336	Styremedlem	På valg	1 år igjen av periode
Håkon Lavik Claussen	330	Styremedlem	ikke på valg	1 år igjen av periode
Hege Smith Larsen	338	Varamedlem	Gjenvalg	For 1 år
Kristin Stavland Jensen	340	Varamedlem	Gjenvalg	For 1 år

Som valgkomité stiller følgende til valg

Ketil Toska	340	Gjenvalg	For 1 år
Sondre Aune	334	Gjenvalg	For 1 år
[Vakant]	___	NY	For 1 år

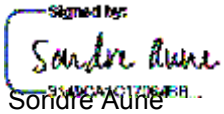
Styregodtgjørelse

Valgkomiteen har funnet det hensiktsmessig å anbefale generalforsamlingen om å sette godtgjørelse til styret på kr. 141 000. Dette er basert på indeksjusteringer av tidligere anbefalinger, samt at vi med dette på landsbasis fortsatt ligger over gjennomsnitt per leilighet for borettslag med omtrent like mange boenheter (30-80).

For valgkomiteen,



Ketil Toska



Sondre Aune

PROTOKOLL FRA GF-ÅRSMØTE

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

TJØRNDALEN BORETTSLAG

Sted: Bønesskogen 334

Dato: 14.05.2025, klokken 1800

Møtet ble åpnet av:	Lars Kåre Holmås
Til stede fra styret:	Lars Kåre Holmås
	Lars Ringve Græe
	Olga Medvedeva
	Dag Einar Simonsen
	Håkon Lavik Claussen
Til stede fra BOB:	Brita Klyve

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	18
+ Antall fullmakter:	0
= Antall stemmeberettigede:	18

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: Lars Kåre Holmås

Vedtak: Lars Kåre Holmås

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: Brita Klyve

Vedtak: Brita Klyve

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: Ingunn Helleland

Vedtak: Ingunn Helleland

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Ikke nødvendig

Vedtak: Ikke nødvendig

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024/2025 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Formidlet, ingen innsigelser

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 150 000

Vedtak: Kr 150 000

5. 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.****)*

Sammensetningen i styret <u>før</u> dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Lars Kåre Holmås	2023 - 2025
Nestleder	Lars Rongve Græe	2023 - 2025
Styremedlem	Dag Einar Simonsen	2024 - 2026
Styremedlem	Håkon Lavik Claussen	2024 - 2026
Styremedlem	Olga Medvedeva	2024 - 2026
Varamedlem	Kristin Stavland Jensen	2024 - 2025
Varamedlem	Hege Larsen	2024 - 2025

Forslag til kandidater:

Anett Haukås er foreslått som styremedlem, da Dag Einar Simonsen trekker seg. Enstemmig vedtatt.

Enstemmig vedtatt på resten som stod på valg.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Lars Kåre Holmås	2025 - 2027
Nestleder	Lars Rongve Græe	2025 - 2027
Styremedlem	Anett Haukås	2025 - 2027
Styremedlem	Håkon Lavik Claussen	2024 - 2026
Styremedlem	Olga Medvedeva	2024 - 2026
Varamedlem	Kristin Stavland Jensen	2025 - 2026
Varamedlem	Hege Larsen	2025 - 2026

6. 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)

Underskrifter:

Møteleder

Referent

Protokollunderskriver

Protokollunderskriver

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Bønesskogen 330
Andelsnr. 52 Orgnr. 931858130 i Bergen kommune

Oppdragsnummer:
74-25-0462

Meglerforetak: Vikebø & Jørgensen AS

Saksbehandler: Mads Wickmann

Telefon / Mobil: 55 55 97 97 / 99 31 95 51

E-post: mads.wickmann@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater