

Salgsoppgave



Saksarhaugen 38, 5253 Sandsli 4-roms borettslagsleilighet tilpasset rullestolbruker, 1. etasje

Markedsverdi iht. takst:	kr 2 900 000
Andel av fellesgjeld:	kr 1 061 009
Totalt:	kr 3 961 009

Fellesutgifter pr. mnd:	kr 10 425
-------------------------	-----------

Byggeår:	1987
----------	------















Lekeplass



Sandsli bybanestopp



Rema m.m.



1 LEILIGHETENS REGISTERBETEGNELSE OG ADRESSE

1.1 Salgstype

Tvangssalg besluttet av Hordaland tingrett, sak nr. 25-133872TVA-THRD/TBER, med advokat Rune Stavenes, Advokatfirmaet Kyrre ANS, som oppnevnt medhjelper.

1.2 Betegnelse

Andel 16 i Aurdalen Terrasse BRL, org nr 952 025 163

1.3 Adresse

Saksarhaugen 38
5253 Sandsli

1.4 Kort beskrivelse

Borettslaget ble stiftet i 1986, og består av 112 leiligheter over tre terrasseblokker. Fasade mot vest og terrasser ble rehabilitert i 2013. Tak, vinduer, resterende fasade, samt uteområder ble rehabilitert i 2019.

I 2019 ble det bygd heis helt fra kjeller til topp etasje for alle blokkene. I tillegg fikk alle leiligheter installert balansert ventilasjon som gjenvinner varme fra avtrekksluften. Garasje og alle etasjer er tilknyttet heis Systemlås på fellesarealer og boder. Leiligheter har Yale Doorman.

Fellesrom med kjøkken, for tiden under oppussing

Leiligheten inneholder stue/kjøkken, 3 soverom, gang, vaskerom, bad og boder, herunder 1 bod i underetasjen.

Leiligheten er tilpasset rullestolbruker, med bl.a skyvedører, lavere høyde på lysbrytere og heve/senke kjøkken uten underskap.

Innvendig er alle dørene skyvedører som er 90 cm brede, uten terskel.

Leiligheten framstår med varierende standard på overflater og innredninger, og det på påregnes en del oppgraderinger. Bl.a. er kjøkkenet slitt, og vaskerom og bad er fra byggeår.

Vedlagte tilstandsrapport bør gjennomgås.

Tidligere var leiligheten forbeholdt kjøper med funksjonsnedsettelse. Denne bestemmelsen er nå opphevet.

1.5 Kombinert ventilasjonsanlegg og varmtvannstank

Leiligheten er utstyrt med et kombinert ventilasjonsanlegg og varmtvannstank fra Nilan. Anlegget fungerer som et balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning, hvor brukt og oppvarmet inneluft trekkes ut fra våtrom og kjøkken. Varmen i avtrekksluften gjenvinnes via en integrert varmepumpe, som overfører energien til tappevann og til leilighetens varmesystem.



Systemet sørger dermed både for kontinuerlig luftutskiftning i boligen og produksjon av varmt tappevann. Dette gir redusert energiforbruk sammenlignet med tradisjonelle varmtvannsberedere og ventilasjonsløsninger uten varmegjenvinning.

1.6 Parkering mm

Det er 1 garasjeplass pr. leil. utenom leil nr 02,03,04. Uteplass for funksjonshemmede leil 11, 12, 16 og 49. Parkeringsplassene er tilknyttet andelen, men styret kan omdisponere disse.

Borettslaget har 28 parkeringsplasser ute. 8 av disse er reservert beboerne og 20 er gjesteparkering og 2 HC.

Laget har felles infrastruktur for elbil-lading. Alle andeler har mulighet for parkering med lading. Tilknyttet Elaway fram til 2031.

2 TINGLYSTE FORPLIKTELSER

Det vises til vedlagte utskrift fra Eiendomsregisteret.

Registrerte pengeheftelser vil bli slettet i forbindelse med overdragelsen, med unntak av de tilfeller hvor kjøper skal overta noen av disse.

Kjøper skal ikke overta noen pengeheftelser.

Etter borettslagsloven § 5-20 har borettslaget panterett i andelen for krav mot andelseier som følge av misligholdte fellesutgifter. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver andel tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført. Krav under dette pantet vil bli innfridd i forbindelse med overdragelse.

3 GRUNNAREALER OG ANDELENS AREALER

Tomten: 17 238,6 m²eiende tomt.

Internt bruksareal (BRA-i): 91 m²

Eksternt bruksareal (BRA-e): 5 m²

Innglasset balkong mm (BRA-b): 0 m²

Terrasse- og balkongareal (TBA): 24 m²

4 FORMUESVERDI, OFFENTLIGE AVGIFTER OG LØPENDE KOSTNADER

Andel formue pr. 31.12.25: 112 000 kr.

Andel gjeld pr. 31.12.25: 884 781 kr.

Andel gjeld pr. 01.09.26: 1 061 009 kr.

Felleskostnader: 10 425 kr.

som dekker vedlikehold, kommunale avgifter/eiendomsskatt, driftskostnader, renter på felles lån

TV og internett er ikke inkludert i felleskostnadene.



Hjemmelshaver er død. Medhjelper har derfor ikke fått opplyst årlig strømforbruk mm.

Felleskostnadene inkluderer blant annet eiendomsskatt, kommunale utgifter, forsikring, vedlikehold, drift av borettslaget og renter av fellesgjeld.

5 PRISANTYDNING OG TOTALKOSTNADER

Prisantydning		kr	2 900 000
Andel fellesgjeld		kr	1 061 009
Tinglysingsgebyr hjemmelsdokument		kr	545
Tinglysingsgebyr pantedokument		kr	545
Bistand utarbeidelse av hjemmelsdokumenter		kr	7 500
Eventuell innmeldingsavgift boligbyggelag		kr	350
Totalkostnad ved prisantydning		kr	3 969 949

Ved benyttelse av forkjøpsrett, betales et gebyr på kr. 8.406, jfr. nedenfor.

Det tas forbehold om endring i tinglysingssatser.

Kjøpesum og omkostninger skal innbetales fra kjøpers konti i norsk finansinstitusjon.

Gyldig finansieringsbevis oversendes sammen med budet, jfr. nedenfor.

I tillegg dekker kjøper øvrige omkostninger forbundet med overtakelse, herunder evt. bytte av lås, rydding og utvasking.

Kjøper dekker eventuelle kostnader i forbindelse med medlemskap i boligbyggelag m.m.

6 FRAVIKELSE

Eventuelle kostnader med fravikelse av eiendommen dekkes av kjøper. Det er sjelden slik fravikelse blir nødvendig.

7 MEDHJELPERS VEDERLAG

Medhjelpers honorar dekkes forlods av innbetalt kjøpesum, i medhold av forskrift om tvangssalg ved medhjelper av 4.12.1992, § 3-3 hvorfra hitsettes:

«§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,

2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og

1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.



Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.»

Kjøper skal således ikke dekke medhjelpers omkostninger.

8 ØKONOMISKE FORPLIKTELSER TIL BORETTSLAG

8.1 Lånevilkår for nedbetaling av fellesgjeld:

Spesifikasjon av lån

Bank:	Danske Bank
Lånenr.:	85802071790
Lånebeskrivelse:	Refinansiering - bedriftslån Nibor
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,78%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	884 780,81
Total saldo lån:	111 186 808,00
Innfrielsesdato:	31.12.2054

Fellesgjeld pr. 24.04.2026: 884 780,89

Total fellesgjeld for Borettslaget Aurdalen Terrasse pr. 24.04.2026: 111 186 808,00

Styret i borettslaget har vedtatt, etter råd fra sin finansielle rådgiver, at de ikke skal betale avdrag på lånet, men i stedet plassere midlene på innskuddskontoer som følger NIBOR-renten. Rentedifferansen mellom lån og innskudd er liten, så borettslaget taper svært lite på dette. Samtidig så får borettslaget et stort økonomisk handlingsrom til å ta større vedlikeholdsprosjekter uten å måtte ta opp mer lån.

Borettslaget har ikke IN-ordning som tillater individuell nedbetaling av fellesgjeld.

8.2 Andelseiers ansvar for andres mislighold:

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS. Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.



8.3 Informasjon om borettslaget:

Se ovenfor under pkt. 1.

9 DIVERSE

9.1 Ledig

Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Hordaland tingrett og rettighetshaverne og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Se for øvrig nedenfor.

9.2 Visning

Etter avtale med medhjelper.

9.3 Anmerkninger

På generelt grunnlag oppfordres interessenter til å besiktige eiendommen sammen med en bygningskyndig person.

Det presiseres at tilstandsrapporten ikke er utarbeidet i tråd med de nye reglene om tilstandsrapport som fremgår forskrift 8.6.21 nr. 1850 til avhendingsloven, og som trådte i kraft 1.1.22. Avhendingsloven med forskrifter gjelder ikke direkte ved tvangssalg etter tvangsfullbyrdsloven. Det tilstrebes likevel å utvikle en tilstandsrapport, så langt det lar seg gjøre, som inneholder den informasjonen om salgsobjektet som både forskriften og NS3600 tar sikte på jfr. tvangsl. § 11-24 første ledd første punktum.

Egenerklæring fra eier fylles ikke ut ved tvangssalg. Dette er et avvik fra NS 3600.

I vedlagte tilstandsrapport fremgår det blant annet følgende avvik:

- Slitasje ut over normal bruksslitasje

Av undersøkte forhold som er gitt tilstandsgrad 3 (TG3), opplistes følgende:

- Bad
- Vaskerom

Videre opplistes følgende forhold som iht. tilstandsrapporten ikke er undersøkt (TG IU):

- Det er ikke foretatt hulltaking for fuktmåling i forhold til våtrommene

Ytterligere avvik kan fremkomme. Det vises for øvrig til vedlagte tilstandsrapport (bilag 1).

Det er ikke mulig å tegne eierskifteforsikring på eiendommer som selges på tvangssalg.



10 SALGSVILKÅR

10.1 Budgivning:

Første bud må inngis skriftlig på budskjema, samt «Tillegg til salgsoppgave og budskjema», skjemaet «Legitimasjon av budgiver» og finansieringsbevis, må innsendes sammen med budskjemaet.

Dersom budgivningsdokumentene oversendes pr. e-post eller SMS, må den aktuelle kopi av den gyldige legitimasjon være klar og leselig. Med gyldig legitimasjon menes blant annet gyldig pass, norsk bankkort, norsk id-kort, og norsk førerkort.

Senere bud fra samme budgiver må fremsettes skriftlig i form av e-post eller SMS. Budgiver vil motta skriftlig bekreftelse fra medhjelper om at bud er mottatt.

Det presiseres at budgiver må fylle ut navn og telefonnummer på kontaktperson i bank som kan bekrefte finansiering av budsummen. Dette skal fylles inn i budskjemaet. Vær oppmerksom på at en finansieringsplan ikke er et finansieringsforbehold.

Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

På anmodning fra medhjelper må finansiering av overbud umiddelbart kunne dokumenteres. Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker. Dette gjelder også fra forhøyelse av bud.

For å være garantert å bli kontaktet ved budøkninger, må man selv ha hatt det høyeste bud på boligen.

Ved en eventuell budrunde kan medhjelper sette en frist for angivelse av bud som han vil ta i betraktning. Dersom andre interessenter unnlater å overby høyeste bud innen en slik frist, kan medhjelper således avslutte budrunden, og deretter nekte å ta hensyn til høyere bud. Når medhjelper har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal han straks forelegge budene for saksøkeren med spørsmål om saksøker vil begjære budene stadfestet. Det presiseres at siste avgitte bud fra budgiver som har det budet som vil bli begjært stadfestet, må bekreftes på budskjema og leveres/sendes til medhjelper i original. Kopi av budjournalen skal gis til kjøper uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Eventuelle rettelser i budjournalen, jf. § 3-1, skal fremgå tydelig av slik kopi.

Det gjøres oppmerksom på at budgivernes identitet i budjournalen ikke skal benyttes til annet enn å ivareta partenes interesse i handelen.

Etter at handel er kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan den som har lagt inn bud på eiendommen kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Blancoskjøte utstedes ikke.



Alle avgitte bud er bindende for budgivere med følgende unntak:

- a. Et bud er ikke bindende for budgiver når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at budgiver er ubundet.
- b. Stadfester retten et bud, løses samtidig andre budgivere fra sine bud. Nekter retten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgivere fra sine bud.

Det er retten som tar endelig stilling til budene.

10.2 Forkjøpsrett – brukes kun ved borettslag

Andelseiere i borettslaget har etter borettslagsloven kap 5 og borettslagets egne vedtekter forkjøpsrett til andelen i borettslaget.

Dernest har andelseiere i boligbygglaget (BOB) forkjøpsrett.

Medhjelper vil besørge utlysning på forkjøpsretten når rettens stadfestelseskjennelse er rettskraftig, jfr. tvangssalgsløven § 11-23 annet pkt som har følgende ordlyd: «*En forkjøpsrett som ikke er satt til side etter § 11-21 annet ledd, kan gjøres gjeldende når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. En forkjøpsrett som gjøres gjeldende, er uten innvirkning på tvangssalgskjøperens rettigheter og plikter i henhold til tvangssalget.*»

Forkjøpsretten utlyses i 20 dager fra stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, jfr. brl. § 4-15, 1. ledd, 1. pkt: «*Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tjue dager fra laget fekk skriftleg melding om at andelen har skifta eigar, med opplysning om pris og andre vilkår.*»

Ved benyttelse av forkjøpsrett, betales et gebyr til BOB på kr 8 406.

Styregodkjenning

Kjøper må godkjennes av styret i borettslaget. Styret kan bare nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

Kjøpet er gyldig mellom partene selv om godkjenning nektes.

Kjøperen må da overdra (selge) andelen på nytt.

10.3 Mangler

Eiendommen selges som den er, og ved tvangssalg har kjøperen begrenset adgang til å påberope mangler. Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) gjelder ikke. Det nevnes at det ved tvangssalg ikke er anledning til å heve kjøpet, og at kjøpesummen skal betales selv om prisavslag kreves.

Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud.

Ettersom dette er et tvangssalg, kan medhjelper ikke innestå for at løsøre og tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen og som er tilstede på visningstidspunkt, vil være tilstede på overtakelsestidspunkt. Kjøper bør således legge til grunn at det ved overtakelse helt eller delvis vil mangle løsøre eller tilbehør som etter hovedregelen skal følge eiendommen. Eventuelt manglende løsøre og tilbehør kan ikke påberopes som en mangel.



Følgende forhold kan heller ikke påberopes som mangel:

- For det tilfelle at eiendommen ikke er ryddet og nedvasket pr. overtakelse, er dette kjøpers ansvar å besørge og bekoste.
- At kjøper ikke nødvendigvis vil motta alle nøkler for eiendommen/leiligheten.
- At det foreligger mangelfulle opplysninger om forhold som kan avdekkes ved en gjennomgang av sakens fullstendige dokumenter.

oo0oo

Salgsoppgaven er basert på eventuelle opplysninger fra eier, offentlige myndigheter, forretningsfører og vedlagte tilstandsrapport.

Medhjelper innestår ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av eier, takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har medhjelper videreformidlet slik informasjon.

Informasjon om boligareal bygger på tilstandsrapport, og skal være angitt i henhold til målereglerne i NS 3451 og NS 3940 og retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Rom kan være omtalt ut fra aktuell bruk uten at rommet tilfredsstiller forskriftsmessige krav i forhold til den oppgitte type rom. Eksempelvis kan et rom være oppgitt som «soverom» uten at det tilfredsstiller krav til volum, skaplass, rømningsvei, takhøyde og lignende.

Medhjelper har for øvrig uprøvd lagt til grunn takstmannens arealangivelser. Det er således ikke foretatt kontroll av boligsalgsrapportens arealmålinger eller beregningsgrunnlaget for slike. Medhjelper kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser unntatt de som kjøper skal overta jfr. foran, dog overtas andre eventuelle tinglyste heftelser som måtte hvile på eiendommen, jf vedlagte grunnboksutskrift.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan foreligge eventuelle utinglyste forpliktelser og ikke endelige offentlige planer som ikke har fremkommet av medhjelpers egne undersøkelser. Medhjelper har ikke undersøkt om det er foretatt innvendige ombygninger, om eventuelle ombygninger krever godkjenning, og om godkjenning evt. kan være gitt. Medhjelper har ikke undersøkt riktigheten av eventuelle fremlagte tegninger, og kan ikke holdes ansvarlig for evt. avvik i forhold til tegninger.

Kjøper oppfordres særskilt til å undersøke boligens tekniske tilstand sammen med fagkyndige.

Kjøper oppfordres til å kontrollere alle opplysninger om eiendommen samt reguleringen for området.



Eventuelle spørsmål vedr. budgivning m.v. rettes til medhjelper.

Medhjelper:

Advokat Rune Stavenes
Advokatfirma Kyrre ANS
Strandgaten 209, Bergen
Postboks 1826 Nordnes, 5816 Bergen
Org.nr. 985 813 760
Tlf. 913 00 417
Mail: rune@kyrre-bergen.no

Vedlegg til denne salgsoppgaven er:

1. Tilstandsrapport datert 14.04.2026
2. Grunnboksutskrift
3. Andelsopplysninger fra boligbyggelaget
4. Energiattest
5. Fordeling av felleskostnader
6. Innkalling til årsmøte/generalforsamling med vedlagt årsberetning fra borettslaget
7. Protokoll fra årsmøte/generalforsamling
8. Vedtekter
9. Ordensregler
10. Tillegg til salgsoppgave og budskjema
11. Legitimasjon av budgiver
12. Budskjema

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Saksarhaugen 38, 5253 SANDSLI



BERGEN kommune



gnr. 38, bnr. 270



Andelsnummer 16

Markedsverdi

2 900 000Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 91 m²

Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 12127-2166

Eiendomsverdi ref nr: RY4508

Foretak: Lund Takstingeniør AS

Takstingeniør: Tom-Erik Seierslund

**NITO**

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

Lund Takstingeniør AS

Lund Takstingeniør AS ble etablert som aksjeselskap i 2009.

Daglig leder Tom-Erik Seierslund har bred erfaring innen taksering, tilstandsrapport, prosjektleder innen entreprenørbransjen, og utvikling av bolig- og næringsbygg.

Utdanning/praksis:

- Fagbrev
- Teknisk fagskole bygg og anlegg
- Byggingeniør
- Takstingeniør og medlem i NITO



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "T-E Seierslund".

Tom-Erik Seierslund
Uavhengig Takstingeniør
post@lundtakst.com
414 59 136



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter Åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ved vurdering av overflater er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 1987, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Leiligheten framstår med varierende standard på overflater og innredninger. Leiligheten er tilpasset rullestolbruker, med bl.a skyvedører, lavere høyde på lysbrytere og heve/senke kjøkken uten underskap.

Andelsleilighet - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon - saltak med ukjent taktekking.

Yttervegger - isolert bindingsverk og stålsøyler. Fasaden er belagt med fasadeplater og trekledning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opparbeidelse av tomten er ikke kjent. Bygningen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	96 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	96 m ²
Totalpris	3 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

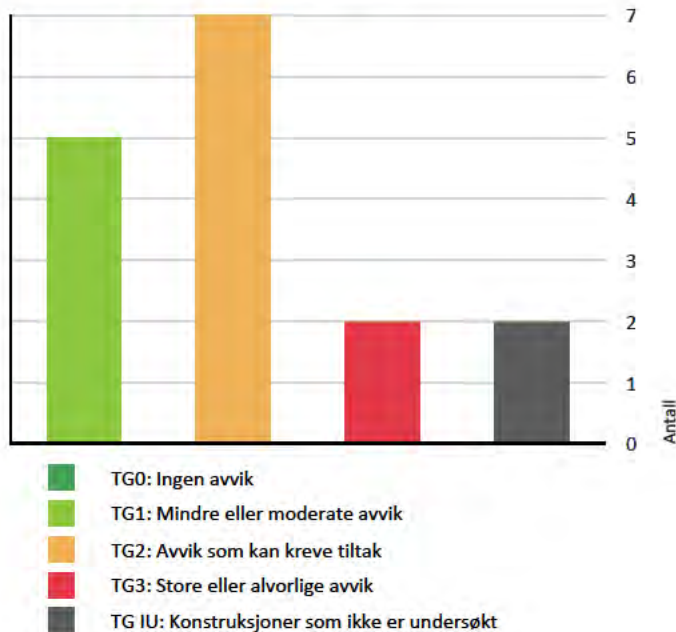
- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt.

Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

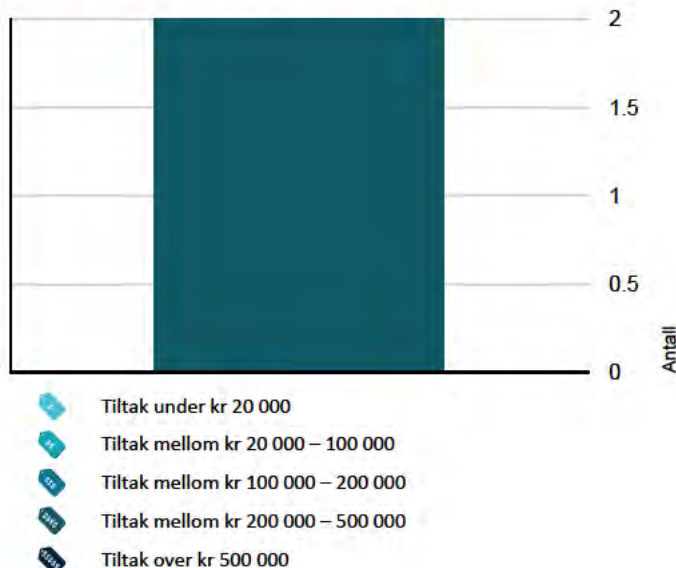
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten var ubebodd av eiers representant på befaringsdagen.

Standard
Leiligheten har normal standard ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er varierende vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Leiligheten har vinduer med 3-lags isolerglass i trekarm.

Vindu er utvendig belagt med aluminiumsbeslag.

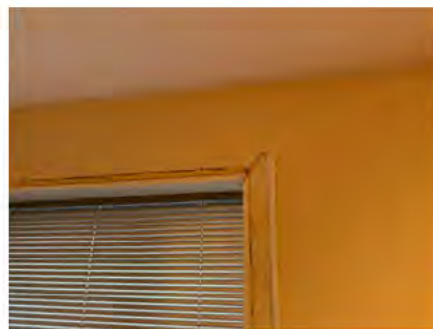
Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.
Normal levetid for trevinduer er 20-60 år avhengig av værpåkjønning, vedlikehold m.m.
Normal tid før maling av trevindu er 6 - 12år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

To vindu mangler innvendig listverk.

Konsekvens/tiltak
Listverk må monteres.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten har en formpresset ytterdør.

Døren har motor for automatisk åpning.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.



TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Leiligheten har en altandør med 3-lags isolerglass i trekarm.

Døren er utvendig belagt med aluminiumsbeslag.

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har utgang fra stue til en 23,9 kvm altan.

Over altanen er det en markise.

Altanen har dekke belagt med terrassebord, og rekkverk av glass og metall. Rekkverkshøyden måler 1,02 meter som er innenfor krav i TEK17.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvene er belagt med laminat.

Veggene er belagt med malt strie.

Takene er belagt med malte overflater.

Overflater våtrom og toalettrom er vurdert under egne poster.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er en del slitasjemerker på overflater, bl.a revet tapet og slitt listverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har hvite profilerte lettdører, som er 90cm brede skyvedører, uten terskel.

Normal tid før utskifting av innvendige dører er 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje på karmer og listverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Karmer og lister bør sparkles/males.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er bygget før Byggeforskrifter fra 1997, og er fra byggeår. På grunnlag av at våtrommet er fra før 1997, blir tilstandsgrad automatisk satt til TG 3.

Levetid for membran/tettesjikt er passert, og det anbefales å pusse opp våtrommet, og skifte tettesjiktet. Når badetrommet er godkjent etter teknisk forskrift før 1997, var det ikke samme krav til tettesjikt som angitt i TEK97 og nyere.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Våtrommet har vinyl på gulv, malte plater på vegg, sluk i gulv, stålvaske, opplegg for vaskemaskin, plass til tørketrommel, Nilan kombianlegg, avtrekk i tak og lys i tak.

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

Tilstandsrapport

-Tappearmaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, klosett: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette. Leiligheten er et tvangssalg.

Det er foretatt fuktsøk. Fuktsøket er utført på sted nær vanninstallasjon, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjon mot våtrom.

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling, dette krever hulltaking og måling inn i fast konstruksjon

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er bygget før Byggeforskrifter fra 1997. På grunnlag av at våtrommet er fra før 1997, blir tilstandsgrad automatisk satt til TG 3.

Levetid for membran/tettesjikt er passert, og det anbefales å pusse opp våtrommet, og skifte tettesjiktet. Når baderommet er godkjent etter teknisk forskrift før 1997, var det ikke samme krav til tettesjikt som angitt i TEK97 og nyere.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Våtrommet har fliser på gulv, fliser og malt strie på vegg, toalett, vask med underskap, dusj, sluk i gulv, lys over speil, lys i tak og avtrekk i tak.

Forventet levetid sanitærinstallasjoner:

-Tappearmaturer: 10-25 år

-Vasker, servanter, klosett: 30-50 år

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet, vanntrykk og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier har ikke akseptert dette. Leiligheten er et tvangssalg.

Det er foretatt fuktsøk. Fuktsøket er utført på sted nær vanninstallasjon, men er ingen garanti for at det ikke er fukt andre steder i konstruksjon mot våtrom.

Fuktsøk må ikke forveksles med fuktmåling, dette krever hulltaking og måling inn i fast konstruksjon

Fukt i treverk bør være lavere enn 15%. 17% fukt gir fare for fukt og råte, og ved og ved over 20% er muggsopp dannet. Metningsgrad for treverk er 28%, noe som gir fritt vann i treverket

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Leiligheten har et heltre kjøkken med profilerte fronter, benkeplate av laminat, stålvaske, oppvaskmaskin, micro, steikeovn og platetopp.

Kjøkkenet er tilpasset rullestolbruker, med to separate heve/senke benkeplater. Det er ikke underskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har en ventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er eldre, og nærmer seg oppbrukt forventet brukstid. Det mangler et deksel under ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deksel bør monteres.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har synlig vannrør av kobber.

Felles vannrør i bygningen er ikke kjent.

Forventet brukstid for vannrør av kobber: 30-50 år.

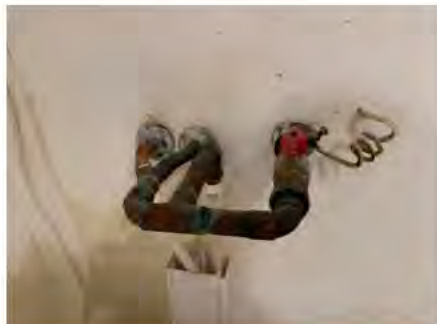
Det var trykk på anlegget, og ingen tegn på lekkasje på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har synlige avløpsrør av plast.

Skjulte rør og felles avløpsrør i bygningen er ikke kjent og er ikke vurdert.

Forventet levetid:

-Avløpsledning av plast: 50 år

-Sluk av plast: 30-50 år

-Sluk av Støpejern: 30-60 år.

Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert Nilan kombinert ventilasjon og varmtvannstank i leiligheten. Se beskrivelse under varmtvannstank.



Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med et kombinert ventilasjonsanlegg og varmtvannstank fra Nilan. Anlegget fungerer som et balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning, hvor brukt og oppvarmet inneluft trekkes ut fra våtrom og kjøkken. Varmen i avtrekksluften gjenvinnes via en integrert varmepumpe, som overfører energien til tappevann og til leilighetens varmesystem.

Systemet sørger dermed både for kontinuerlig luftutsiftning i boligen og produksjon av varmt tappevann. Dette gir redusert energiforbruk sammenlignet med tradisjonelle varmtvannsberedere og ventilasjonsløsninger uten varmegjenvinning.

Anlegget krever jevnlig filterskift og normalt vedlikehold for å opprettholde optimal drift og energieffektivitet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Leiligheten har et sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter, samt jordfeilautomater, plassert i gang.

Tilstandsrapport

Hovedbryter på 32A, 1 kurs på 20A, 5 kurser på 16A og 1 kurs på 10A.

Leiligheten er tilpasset rullestolbruker, brytere er plassert lavere enn vanlig.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Leiligheten er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.

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

Leiligheten er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Leiligheten er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.

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

Ukjent Leiligheten er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Leiligheten er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.

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

Ukjent Leiligheten er et tvangssalg, og eier har ikke besvart spørsmålet.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

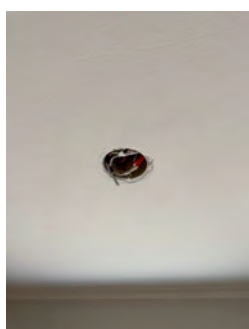
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Deler av anlegget er eldre, og det anbefales kontroll. Flere koblingspunkt og stikkontakter mangler dekklokk, dette må monteres.

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

96 m²/91 m²

*Andelsleilighet: Stue/kjøkken, Gang, 3 Soverom,
Vaskerom, Bad, Bod*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 650 000

Tillegg for andel fellesformue + 112 000

Frdrag for andel felles gjeld - 884 780

Konklusjon markedsverdi

2 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547</																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet	Kr.	2 400 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 400 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

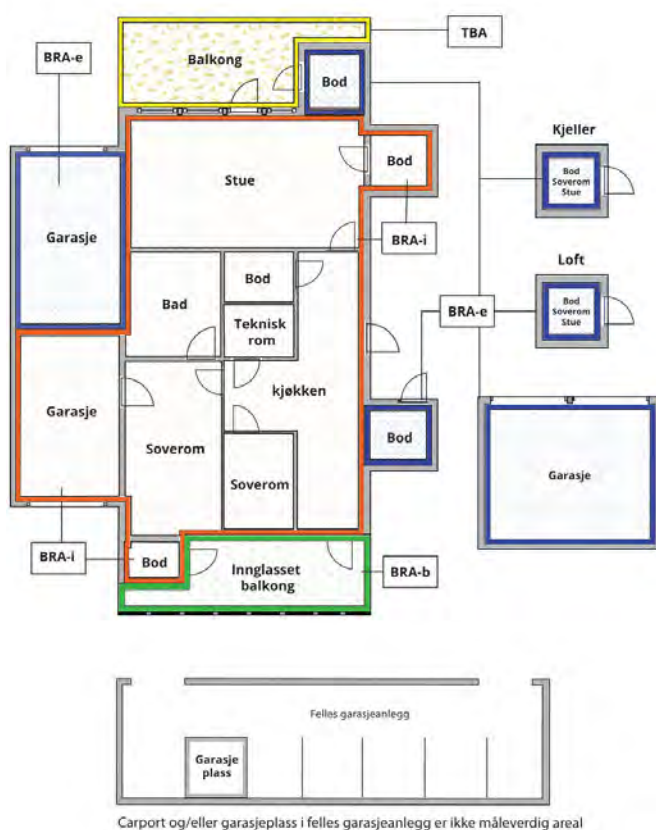
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	91			91	24
Underetasje		5		5	
SUM	91	5			24
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue/kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, vaskerom, bad		
Underetasje		Bod (måler 4,6 kvm)	

Kommentar

Takhøyde i stue måler 2,37 meter.

Eiers representant opplyser at leiligheten disponerer en bod i underetasjen.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget, og dette kan påvirke boligens BRA.

Bruksarealet (BRA) er målt på stedet med digital avstandsmåler.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggemeldte tegninger er ikke mottatt. Byggegodkjenning, bruk av rom og eventuelle søknadspliktige endringer er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger



Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Tom-Erik Seierslund Eiers representant	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	38	270		0	17238.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Saksarhaugen 38

Hjemmelshaver

Borettslaget Aurdalen Terrasse

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
16/BORETTSLAGET AURDALEN TERRASSE	952025163	16	BOB	Fromreide Trygve

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
16	112 000	24.04.2026	884 780	24.04.2026

Kommentar

Felleskostnader utgjør ca. kr 10 500,- pr. mnd, og summen er oppgitt av advokat.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Sandli i Bergen Kommune.

Fra leiligheten er det gangavstand til offentlig transport, butikker og servicetilbud på Fanatorget og ellers kort avstand til skole og idrettsanlegg.

Fra eiendommen tar det ca. 7 minutter å kjøre til Bergen Lufthavn og ca. 15 minutter til Bergen Togstasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har privat stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger frem til offentlig tilknytningspunkt.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger til offentlig tilknytningspunkt.

Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen ligger i kommuneplanens arealdel avsatt til Byfortetting.

Eiendommen er regulert i plan YTREBYGDA. GNR 38 BNR 262 OG 268, SØREIDE/SØVIK/STEINSVIK, SØVIK, BOLIGBLOKKER AURDALEN TERRASSE.

Vi har ikke informasjon om planer eller tiltak som berører eiendommen utover det som er oppgitt av regulerings- og kommuneplan. For ytterligere informasjon kontaktes kommunen.

Om tomten

Borettslagets eiendom måler 17 238,60 kvm.

Eiendommen er organisert som borettslag, men til sammen 112 leiligheter/andeler fordelt på 3 blokker.

Tinglyste/andre forhold

For andelen foreligger følgende opplysninger, hentet fra grunnboksbladet (tinglyste dokumenter er ikke sett):

Hjemmelsopplysninger:

- hjemmel til andel
- tvangssalg besluttet

Heftelser:

- registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
- pantedokument

Opplysninger fra borettslaget:

- registrering av borettslagsandel

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er IKKE mottatt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Når egenerklæring ikke er utfylt og mottatt av takstingeniør er dette avvik fra NS3600.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	14.04.2026	Eiers representant var med på befaring og gav generell informasjon om objektet.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	20.04.2026	Offentlige planer er hentet fra Bergenskart.no	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	20.04.2026	Eiendomsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	20.04.2026	Kart hentet fra www.seeiendom.no	Gjennomgått		Nei
Informasjonsbrev fra forretningsfører	12.05.2026	Mottatt fra advokat.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	
2	03.08.2026	
3	03.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

PERSONVERN

BORETTSLAGET AURDALEN TERRASSE

Organisasjonsnummer: 952 025 163 Andelsnummer: 16

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/112045-1/201 HJEMMEL TIL ANDEL
01.12.2006

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2026/200639-1/200 ** TVANGSSALG BESLUTTET
20.02.2026 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2006/112045-1/201

HEFTELSE

Heftelser i eiendomsrett:

Opplysninger om hjemmelshaver og pengeheftelser
er fjernet av personvernansyn.

Rettigheter

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/102832-1/201 REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL
01.12.2006

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.

Saksarhaugen 38, 5253 SANDSLI

Vår ref.: 0145-1-016

Dato: 24.04.2026

Deres henvendelse av 24.04.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon/andel nr. 016 i Borettslaget Aurdalen Terrasse er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Borettslaget Aurdalen Terrasse
Tilknyttet boligselskap:	Ja
Org.nr.:	952025163
Seksjons-/andelsnr.:	016
Seksjons-/andelseier:	
Adresse:	Saksarhaugen 38, 5253 SANDSLI

Forsikring

If Skadeforsikring NUF SP775593

Fellesutgifter:

Felleskostnader	8 694,00	Månedlig
-----------------	----------	----------

Sum felleskostnader:	8 694,00
----------------------	----------

Restanse felleskostnader

Selgers utestående til boligselskapet pr. dags dato (informasjon forbeholdt megler):

Vi tar forbehold om eventuelle påløpte omkostninger til Klare Inkasso AS.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for eventuelle restanser på felleskostnader o.l. Forespørsler angående restanse sendes til: eierskifte@bob.no

Det gjøres oppmerksom på at kjøper får tilsendt egne faktura for betaling av felleskostnader. Faktura og betalingsinformasjon tilhørende selger skal ikke benyttes av kjøper ved betaling.

Det vil være den som eier boligen ved forfall (forskuddsvis den 1. i hver måned) som svarer for felleskostnadene til boligselskapet og et eventuelt mellomværende mellom kjøper og selger gjøres opp dem imellom.

Spesifikasjon av lån

Bank:	Danske Bank
Lånenr.:	85802071790
Lånebeskrivelse:	Refinansiering - bedriftslån Nibor
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,78%
Rentetype:	Flytende rente
Andel av saldo:	884 780,81
Total saldo lån:	111 186 808,00
Innfrielsesdato:	31.12.2054

Fellesgjeld pr. 24.04.2026: 884 780,89

Total fellesgjeld for Borettslaget Aurdalen Terrasse pr. 24.04.2026: 111 186 808,00

Kontaktinformasjon til styret

Styreleder: Dag Andre Anderssen
 Styrets e-post: post@aurdalen.no

Tredjepartsopplysninger

Andel gjeld pr 31.12.2025	884 781
Andel formue pr 31.12.2025	112 005

Bygning / eiendom

Byggeår 1989
 Gårds-/bruksnr: 38/270

Særskilte opplysninger

Boligselskapet har inngått avtale om forskutterte felleskostnader med Klare Finans AS.

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Styregodkjenning skal alltid sendes til styret.

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett. Vennligst se vedtekter og bob.no for regler rundt forkjøpsrett.

1 garasjeplass pr. leil. utenom leil nr 02,03,04. Uteplass for funksjonshemmede leil 11,12,16 og 49. Parkeringsplassene er tilknyttet andelen, men styret kan omdisponere disse. Borettslaget har 28 parkeringsplasser ute. 8 av disse er reservert beboerne og 20 er gjesteparkering og 2 HC. Laget har felles infrastruktur for elbil-lading. Alle andeler har mulighet for parkering med lading. Tilknyttet Elaway fram til 2031.

Laget har direkte avlesning på strøm. Registrering ved eierskifte må foretas manuelt da måler fortsatt ligger på enhet.

Viser til vilkåret i vedtektene pkt. 2-1 (4). For leilighetene nr. 11, 15, 16 og 49, settes det som vilkår at leilighetene må tildeles og brukes av husstander med funksjonshemmede. Laget har heis. Garasje og alle etasjer er tilknyttet heis Systemlås på fellesarealer og boder. Leiligheter har Yale Doorman. Hjemmeside: <https://aurdalen.borettslag.net/> Fellesrom med kjøkken, for tiden under oppussing.

TV og Internett er ikke inkludert i felleskostnadene.

Når overdragelse er gjennomført ber vi om å få tilsendt fullstendig navn, adresse og fødselsnr. for ny(e) eier(e). Dette for at vi skal kunne innberette eiers seksjon/andel i boligselskapet til ligningsmyndighetene og slik at ny(e) eier(e) får faktura for betaling av felleskostnader. I tillegg til dette ber vi også om å få oversendt overtagelsesdato og kjøpesum.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at man må være BOB-medlem for å eie andel i borettslag som er tilknyttet BOB.

For de boligselskapene som krever styregodkjenning av ny eier(e) finner man [skjema for styregodkjenning](#) på BOB.no. Utfylt skjema for styregodkjenning sendes til styret for signering og deretter til eierskifte@bob.no

For regler angående [forkjøpsrett](#) og oppdatert [prisliste](#) vennligst se BOB sine nettsider. Alle henvendelser om forkjøpsrett sendes til: forkjopsrett@bob.no

Med hilsen
BOB BBL

E-post: Meglerpakke@bob.no



Adresse

Saksarhaugen 38, 5253 SANDSLI

Dato for energimerking

04.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-344732

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

9462449

Gårdsnummer

38

Bruksnummer

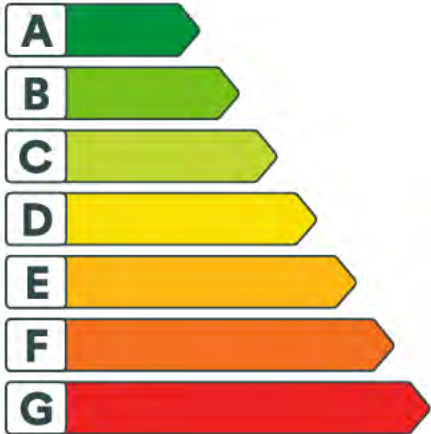
270

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0201



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1987

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

91,0 m²

Oppvarmet bruksareal

91,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

177,28



Saksarhaugen 38, 5253 SANDSLI

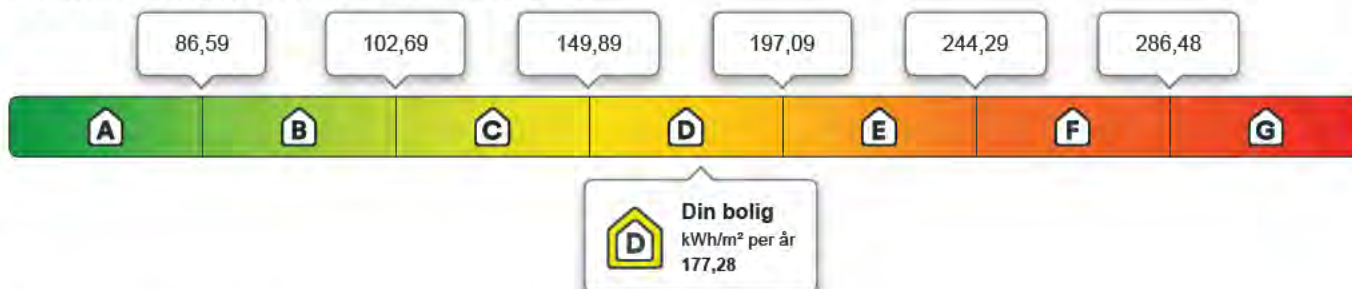


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmemforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
15 651,32

kWh/m² per år
171,99

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Saksarhaugen 38, 5253 SANDSLI



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei

Saksarhaugen 38, 5253 SANDSLI



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Boligselskapets navn	145	BORETTSLAGET AURDALEN TERRASSE (0145)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	3 785 000	27 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	2 000 000	14 %
Driftskostnader	3 626 883	26 %
Renter lån	605 000	4 %
Avdrag lån	0	0 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	3 982 329	28 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	13 999 212	100 %

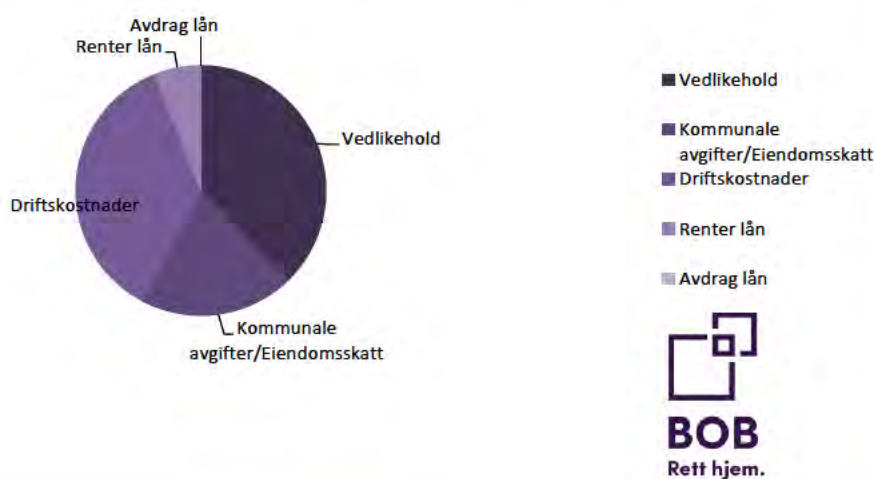
Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntekter.

Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).

Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.

Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.

Fordeling av kostnader basert på vedtatt budsjett 2026



INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I BORETTSLAGET AURDALEN TERRASSE

INNKALLING

Det innkalles til ordinær generalforsamling

Mandag 02.06.2025.2025 kl. 18:00 på Ytrebygda kultursenter

DAGSORDEN

1. Konstituering

- 1.1. Godkjenning av innkalling
- 1.2. Antall fremmøtte
- 1.3. Valg av møteleder
- 1.4. Valg av referent/protokollfører
- 1.5. Valg av protokollunderskriver
- 1.6. Valg av tellekorps (bare om nødvendig)
- 1.7. Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Innkomne saker

- 4.1. *ingen*

5. Godtgjørelse/honorar til styret og valgkomite

6. Valg av styremedlemmer og valgkomite

2. Rapport fra styret

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Rapport fra styret er frivillig og følger vedlagt. Rapport fra styret tas til etterretning.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

4. Innkomne saker

Alle saker som skal tas opp på møtet må være nevnt i innkallingen. Dette for at andelseierne skal ha tid til å sette seg inn i saken.

For at en sak skal bli vedtatt er det nødvendig med alminnelig flertall (mer enn 50%) eller kvalifisert flertall (mer enn 2/3) blant de stemmeberettigede på generalforsamlingen.

4.1 Ingen innkomne saker

5. Godtgjørelse / honorar til styret og evt. andre utvalg

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

Styrehonorar vedtas på generalforsamling etterskuddsvis. Generalforsamlingen skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling våren 2024 til og med ordinær generalforsamling 2025.

Statistikk for styrehonorar til borettslag i Bergen:

	Honorar pr. andel for borettslag mellom 101-150 andeler	For 112 andeler
Snitt	2 116,-	236 992,-
Laveste	1 391,-	155 792,-
Høyeste	3 221,-	360 752,-

Valgkomiteens innstilling til styrehonorar for perioden 2024/2025:

- Økes fra 206 822,- til 259 000,- på grunn av merarbeid for styret, som ikke ser ut til å bli mindre de kommende årene, blant annet på grunn av overtatt ansvar for ventilasjonsanlegg. Denne økningen utgjør rundt 39,- i måneden per andel.

Honorar til valgkomite pr. møte:

- Indeksreguleres med 3,6 % - fra 1 067,- til 1 105,-

6. Valg av styremedlemmer og valgkomite

Valgkomiteen har kommet med følgende forslag på nye styremedlemmer, og ny valgkomite.

Borettslaget Aurdalen Terrasse

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling 02. juni 2025

1. Styremedlemmer

Fast styremedlem	Randi Vikøren	Velges for 2 år
Fast styremedlem	Bente Anita Frilund	Velges for 2 år
Fast styremedlem	Rolf Magne Nydal	Velges for 1 år

2. Valgkomite

Medlem	Dana Husebø	Velges for 1 år
Medlem	Katrine Higræff	Velges for 1 år
Medlem	Tove Hjelle	Velges for 1 år
1. Vara	Unni M Haukedal Brochs	Velges for 1 år
2. Vara	Anne Rasmussen	Velges for 1 år

3. Delegater til BOBs generalforsamling

1. Delegat	Dag André Anderssen
2. Delegat	Bernard De Boer
1. Vara	Kjell Arne Larsen

4. Styrehonorar

Valgkomiteens innstilling til styrehonorar for perioden 2024/2025:

Økes fra kr. 206 822,- til kr. 259 000,- pga. merarbeid for styret, som ikke ser ut til å bli mindre de kommende årene, bl.a. pga. overtatt ansvar for ventilasjonsanlegg. Denne økningen utgjør ca. kr. 39,- i måneden per andel.

5. Honorar til valgkomite

Honorar til valgkomiteen:

Indeksreguleres med 3,6 % - fra kr. 1 067,- til kr 1105,-

Sandsli, 08. mai 2025


Dana Husebø


Tove Hjelle


Katrine Higræff

FULLMAKT

(jmf. Burettslagslova §7-3)

Jeg _____ eier av andel nr _____, har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen.

Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Sted _____ Dato _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! En andel kan kun ha med seg én fullmakt!

RAPPORT FRA STYRET I BORETTSLAGET AURDALEN TERRASSE FOR 2024

Lagets virksomhet

Borettslaget Aurdalen Terrasse 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.

I tillegg har laget som formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Laget holder til i Bergen kommune.

Styret og styrets arbeid

Styrets sammensetning

Styreleder, Dag André Anderssen, Leil. 32

Nestleder, Bernard de Boer, Leil. 94

Styremedlem, Marianne Linløkken, Leil. 109

Styremedlem, Randi Nybø Vikøren, Leil. 77

Styremedlem, Kjell Arne Larsen, Leil. 50

Møtevirksomhet

Styret har avholdt åtte styremøter i løpet av 2024.

Kommunikasjon

Styret har sendt ut 4 nyhetsbrev og informasjonsskriv som har omhandlet over 18 forskjellige saker. Borettslaget sendte i snitt 17 SMSer til beboere i løpet av 2024.

Reklamasjoner fra rehabiliteringen

Reklamasjonene fra rehabiliteringen i 2018-2019 har også i 2024 vært det som har opptatt styret mest. I november 2024 ble inngått forlik med Berland Bygg AS om følgende:

- Alle vifter reklamert på fram til 30.06.2024 blir byttet
- I tillegg får vi 80 vifter til fremtidige viftebytter + 100.000 kr
- Tre overvannskummer blir utbedret
- Vi får dekt 89.000 kr for kostnader med dokumentasjon av avvik

Styret og vår advokat er av den oppfatningen at dette var det beste vi kunne få til utenfor domstolen. En rettsak innebærer bruk av mye tid og penger, med en betydelig risiko for at utfallet ikke blir spesielt bedre. Borettslaget har andre viktige ting som skjer i årene fremover, som styret vil bruke tiden på.

Vi er også noen erfaringer rikere for neste rehabilitering vi skal i gang med.

Viktige saker som har vært behandlet i perioden

- Reklamasjoner på arbeid utført av Berland Bygg AS
- Koordinere service, vedlikehold og utbedring av reklamasjoner på varmepumpe og ventilasjon
- Inngått avtale med Hjelme VVS AS som nytt firma for service og vedlikehold av ventilasjonsanleggene. Styret har vedtatt etter rådgivende innspill fra andelseierne med $\frac{3}{4}$ -flertall at borettslaget utfører alt regelmessig vedlikehold av aggregatene, og tar kostnaden om deler må skiftes.
- Inngått avtale med Alt Heis AS som nytt firma for service og vedlikehold av heis
- Inngått avtale med BankAdvisor AS som finansiell rådgiver for å bedre borettslagets sine lånebetingelser:
 - o lån flyttet til Danske bank som følger NIBOR3M-rente + påslag
 - o rentesikret 75 % av lånet i Danske bank til 3,99 % rente i 15 år
- Inngått avtale med Kystmegler AS som forsikringsmegler for å få bedre vilkår på forsikringen. Fra 01.01.2025 har borettslaget boligforsikring hos Storebrand. Lavere premie og bedre dekning.
- Borettslaget har gått til innkjøp av nytt arkivsystem, e-post og programvare for dokumentbehandling og avvikshåndtering. Tidligere har dette stått i styremedlemmers navn, nå står det viktigste av dette i borettslagets navn. Borettslaget dekker også nødvendig programvare for styremedlemmene.
- Planlegging for rehabilitering av fellesrommet og areal mellom A- og B-blokken
- Tilstandskontroll på betongkonstruksjonene i borettslaget
- Oppdatering av borettslagets nettsider, spesielt:
 - o Ofte stilte spørsmål
 - o Vedlikeholdsplan

Større arbeider i 2024

- Kontroll, justering og eventuell utbedring av altandører
- Nye lysarmaturer i garasje
- Nytt brannvarslingsanlegg i garasjen
- Revet gamle lekeapparater som har vært i dårlig forfatning
- Utskifting av defekte vifter på ventilasjonsanlegg i leiligheter
- Utbedring av isolasjonsplater i garasjehimling

Planlagte arbeider i 2025

- Epoxybelegg i forrom og svalgang til heis
- Fasadevask og rens av takrenner
- Ferdigstilling av utbedringer som omhandler ventilasjon
- Male vindskibord på gavler
- Rørinspeksjon. Kamerakjøring i to hovedstammer + bunnledning
- Totalrehabilitering av fellesrommet og areal mellom A- og B-blokken

Prosjekter vi har i kikkerten for 2025-2026

Det ser ut som de eskalerende kostnadene med betjening av lån stabiliserer seg og det fremover er større sjanse for rentenedgang enn renteoppgang. Det er og lavere aktivitet i byggenæringen så det er mulig å få gode priser på prosjekter man ønsker å gjennomføre.

På bakgrunn av tilstandskontrollen på betong er borettslaget nødt til å gjøre noen utbedringer av betongkonstruksjonene i garasjen slik at de ikke utvikler seg. Det vil være lønnsomt. Omfanget må vi komme tilbake til. Styret vil jobbe med denne saken i løpet av 2025.

Omsetning og eierskap av andeler

Det har i løpet av 2024 vært omsatt i alt fire andeler.

3-roms 1 720 000 kroner

3-roms 2 275 000 kroner

4-roms 2 950 000 kroner

4-roms 2 630 000 kroner

Borettslaget består av 112 andeler. 14 er eid av Bergen kommune, mens resten av privatpersoner. I alt 16 andeler framleies inkl. de som er eid av kommunen pr. 31.12.2024.

Ytre miljø

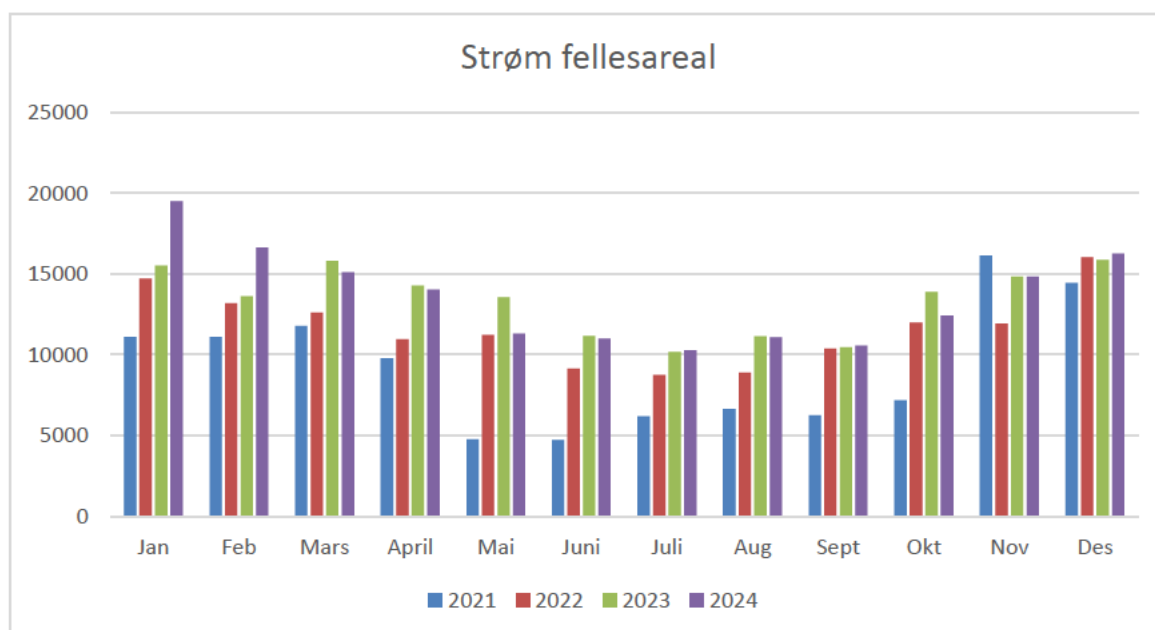
Avfall

Det ble levert rundt 277 kg restavfall pr husholdning fra borettslaget. Det er omtrent ingen endring fra 2023. Matavfall, glass- og metall ligger stabilt på henholdsvis 27 og 4 kg. Papir har en nedgang fra 84 til 63 kg, og plast en liten oppgang fra 11 til 14 kg.

Strømforbruk

Borettslaget hadde i fjor et strømforbruk på 163.037 kWt for fellesarealene. Strømforbruket har økt jevnt og trutt de siste årene på grunn av stadig flere elbiler som er tilkoblet ladeanlegget i garasjen. Forbruket flatet ut i 2024.

Borettslaget har en spotprisavtale med fornybar energi hos Smart Energi AS.



Drivstoff

Borettslaget brukte i fjor 303 liter diesel og 146 liter bensin gjennom vaktmester sine aktiviteter.

Forurensing til ytre miljø

Styret har identifisert følgende forurensningskilder til ytre miljø

- Mikroplast fra maling og fasadeplater
- Mikroplast fra lekeplass
- Mikroplast fra bildekk og asfalt
- Avrenning av olje og kjemikalier fra steder kjøretøy står parkert eller vaskes
- Salt fra vintervedlikehold ca. ett tonn i året

Økonomi

Vedlikehold

I 2024 ble gamle lysarmaturer i garasjen skiftet ut med nye. De nye armaturene har bevegelsessensorer, er koblet og programmert slik at de dimmer seg ned sonevis ved inaktivitet i garasjen.

Før jul 2024 ble det utført kontroll og vedlikehold på altandørene. Flere av dørene viste seg å være betydelig skjeve og utbedringer var nødvendig. Feilene er gjentakende for flere leiligheter etter hverandre, som styrker mistanken om at det er gjort feil ved installasjon. Dessverre så gikk reklamasjonsfristen ut 30. juni 2024, så denne kostnaden må borettslaget bære selv.

Det er også reparert noen mindre felt med garasjehimling.

Anleggsmidler

Borettslaget har en Kubota-traktor (2020-modell) med brøyteutstyr og henger tilhørende en eldre modell, samt en traktorklipper. Vaktmester holder utstyret i god stand. Det ble kjøpt inn en del nye arbeidsredskap til vaktmesterne på grunn av nye arbeidsoppgaver og at noen redskaper sin levetid har utløpt. Annet verktøy og utstyr av en betydelig samlet verdi fremkommer ikke i balansen.

Felleskostnadene

Felleskostnadene økte med 6 % fra 1. januar 2024 og ytterligere 6 % fra 1. juli 2024 på grunn av renteøkninger mot slutten av 2023 og inngangen av 2024. Felleskostnadene økte med 2 % fra 1. januar 2025, hovedsakelig på grunn av at borettslaget har overtatt en større del av vedlikeholdet på ventilasjonsanleggene i hver leilighet.

Gitt at det ikke oppstår noe uventet vedlikehold de neste årene, så vil økning i felleskostnadene være mer i tråd med prisstigning ellers i samfunnet. Vår finansielle rådgiver har hjulpet oss med et langtidsbudsjett slik at vi skal kunne justere felleskostnadene sakte over flere år for å kunne ta fremtidig vedlikehold, og dermed unngå hopp i felleskostnadene som vårt og mange andre borettslag opplever i forbindelse med store rehabiliteringsprosjekt.

Fellesgjelden

Fellesgjelden var pr. 31.12.2024 på 111.186.809 kroner. Gjelden varierer fra 803.444 kroner pr. andel opp til 1.099.234 kroner. Renten følger NIBOR3M + bankens margin. Den ligger ved årsskiftet på rundt 5,5 %. Borettslaget har i tillegg kjøpt en rentesikring på 75 % av fellesgjelden til en rente på 3,99 % med en varighet på 15 år. Historisk er det svært få år lånerenten har ligget lavere enn 3,99 %. Rentesikringen gir borettslaget en trygghet i at felleskostnadene vil være mer stabile og frikoblet fra hvordan rentene utvikler seg.

Styret i borettslaget har nylig vedtatt, etter råd fra vår finansielle rådgiver BankAdvisor, at vi ikke skal betale avdrag på lånet, men i stedet plassere midlene på innskuddskontoer som følger NIBOR-renten. Rentedifferansen mellom lån og innskudd er liten, så borettslaget taper svært lite på dette. Samtidig så får borettslaget et stort økonomisk handlingsrom til å ta større vedlikeholdsprosjekter uten å måtte ta opp mer lån.

Borettslaget har ikke IN-ordning som tillater individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Regnskapet for 2024

Driftsresultatet viser et overskudd på 1,8 millioner kroner, mot 1,2 budsjettert. Overskuddet må være på minst dette for at vi skal kunne spare opp midler til fremtidig vedlikehold.

Felles ladeanlegg for elbil

Borettslaget 10-årig avtale med Elaway om installasjon og drift av felles ladeanlegg for elbiler. Utløper i 2031. Prisen på strøm følger spotprisen i henhold til borettslaget sin spotprisavtale Smart Energi AS. Elbileierne faktureres direkte, og krediteres eventuell strømstøtten direkte. Denne ordningen gjør det gunstig for elbileierne å lade på den tiden av døgnet og uken hvor spotprisen er lavest.

Bomiljø og dugnad

Borettslaget har en trivselsgruppe. I 2024 har aktiviteten vært lav. Gruppen trenger flere beboere som kan bidra til aktivitet.

Borettslaget har i 2024 ikke vært så plaget med tyveri fra garasjen og uteområder som tidligere år. Styret har gjennomført flere tiltak for å gjøre det vanskelig for uvedkommende å ta seg inn i garasje.

Styret anbefaler likevel at alt av verdi i garasjen låses og at lette gjenstander som sykler og scootere boltes/lenkes fast til vegg. Leddlås anbefales til sykler. Dekk oppbevares tryggest på dekkhotell eller i egen bod. Alle beboere må også være behjelpelig med å lukke alle dører, og ikke la nødutganger stå ulåst.

På grunn av nye regler ble vaktmesterne Olav Haugen og Oddmund Vik fra 1. januar 2024 ansatt i to 30 %-stillinger.

Vaktmestere har sørget for at gress er blitt klippet, bed er blitt luket, skog og kratt ryddet, fellesarealer vasket, lyspærer, dører og låser har fungert, samt uunnværlig salting, strøing og snømåking på vinteren. Deres innsats sparer borettslaget for store kostnader, da alternativet er å kjøpe disse tjenestene i markedet.

Borettslaget har en egen dugnadsgruppe som skal planlegge dugnader. Gruppen trenger flere beboere som kan bidra. Arbeid som ikke gjøres på dugnad må utføres av private aktører til en mye høyere kostnad enn om vi hadde gjort det selv. Satsene på dugnad er økt, slik at det er penger å tjene for de som har tid og arbeidslyst. Dugnad kan og utføres på eget initiativ dersom fellestidspunkter ikke passer. BOB-appen har en ny funksjonalitet som lar styret legge ut dugnadsjobber som beboere kan utføre og rapportere timelister direkte i app. Ta kontakt med Olav, Oddmund eller styreleder.

Sluttord

Styret vil avslutte med å si at det har vært nok et begivenhetsrikt år med mye arbeid.

Vi er veldig glade for at det er inngått forlik om reklamasjonene etter rehabiliteringen. Selv om vi nok i de neste årene må bære kostnader for dårlig utført arbeid.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2025

**Borettslaget Aurdalen Terrasse
2024**

Resultatregnskap 2024

Borettslaget Aurdalen Terrasse
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	12 031 927	10 544 849	12 029 000	12 644 700
Andre inntekter	3	189 000	12 850	0	0
Sum inntekter		12 220 927	10 557 698	12 029 000	12 644 700
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	398 022	0	276 000	411 700
Dugnad	4	59 090	405 867	100 000	30 000
Styrehonorar	5	222 795	205 371	200 000	207 000
Andre honorarer		12 804	0	6 000	6 700
Arbeidsqiveravgift		97 673	86 183	82 000	92 500
Avskrivninger	6	419 602	398 161	396 250	436 300
Felles strøm og varme		234 206	236 089	200 000	240 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 658 508	1 558 414	1 671 000	1 850 000
Andre driftskostnader	7	429 914	471 131	588 200	788 600
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	96 806	128 462	186 000	135 000
Vedlikehold	9	439 004	60 453	65 000	807 300
Forretningsførsel		225 208	219 771	222 000	235 700
Revisjonshonorar		18 000	11 250	18 000	19 000
Andre konsulentonorarer		92 534	14 825	475 000	135 000
Kontingent		33 600	33 300	33 600	33 600
Forsikring		336 293	286 795	323 000	300 000
Sikringsfond		11 954	9 948	10 000	10 000
Sum driftskostnader		4 786 013	4 126 020	4 852 050	5 738 400
Driftsresultat		7 434 914	6 431 679	7 176 950	6 906 300
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		445 159	315 425	0	300 000
Andre renteinntekter		221 100	0	0	1 000 000
Sum finansinntekter		666 259	315 425	0	1 300 000
Rentekostnader lån		5 948 495	4 997 964	6 000 000	5 800 000
Andre rentekostnader		85	0	0	0
Annen finanskostnad		374 950	0	0	170 000
Sum finanskostnader		6 323 530	4 997 964	6 000 000	5 970 000
Resultat av finansposter		-5 657 271	-4 682 539	-6 000 000	-4 670 000
Resultat		1 777 643	1 749 140	1 176 950	2 236 300
Til/fra udekket tap		1 777 643	1 749 140	0	0
Sum disponeringer		1 777 643	1 749 140	0	0

Resultatrapport 2024 for Borettslaget Aurdalen Terrasse

Balanse pr. 31.12.2024

Borettslaget Aurdalen Terrasse
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	94 448 700	94 448 700
Tomt	10, 11	3 901 560	3 901 560
Andre driftsmidler	6	1 257 866	1 477 305
Sum varige driftsmidler		99 608 126	99 827 564
 Sum anleggsmidler		 99 608 126	 99 827 564
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		301 185	355 801
Andre fordringer		104 424	86 398
Sum fordringer		405 609	442 199
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		10 981 863	9 045 890
Skattetrekk		9 651	38 127
Sum bankinnsk. og kontanter		10 991 514	9 084 017
Sum omløpsmidler		11 397 123	9 526 216
SUM EIENDELER		111 005 249	109 353 780

Balanse pr. 31.12.2024

Borettslaget Aurdalen Terrasse
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		11 200	11 200
Sum innskutt egenkapital		11 200	11 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-27 461 668	-29 239 312
Sum opptjent egenkapital		-27 461 668	-29 239 312
SUM EGENKAPITAL		-27 450 468	-29 228 112
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	111 186 808	111 186 809
Borettsinnskudd	11	26 436 800	26 436 800
Sum langsiktig gjeld		137 623 608	137 623 609
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		104 424	70 726
Leverandørgjeld		377 618	514 384
Skyldige off. myndigheter		54 180	92 380
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		263 851	203 653
Påløpne renter		31 626	47 886
Annen kortsiktig gjeld		410	29 253
Sum kortsiktig gjeld		832 109	958 283
SUM GJELD		138 455 717	138 581 892
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 005 249	109 353 780

Bergen,
Styret for Borettslaget Aurdalen TerrasseDag Andre Anderssen
Styrets lederMarianne Linløkken
StyremedlemKjell Arne Larsen
StyremedlemRandi Nybø Vikøren
StyremedlemBernard De Boer
Nestleder

Balanserapport 2024 for Borettslaget Aurdalen Terrasse

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	11 949 798	10 440 363	11 949 000	12 544 700
3825 Leieinntekter El-bil	82 129	104 486	80 000	100 000
Sum felleskostnader	12 031 927	10 544 849	12 029 000	12 644 700

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3859 Forsikring (skadeoppgjør)	0	12 850	0	0
3885 Andre inntekter	189 000	0	0	0
Sum andre inntekter	189 000	12 850	0	0

Note 4 - Lønnskostnader

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0,79

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	206 822	197 538	200 000	207 000
5331 Avsetning styrehonorar	15 973	7 833	0	0
Sum styrehonorar	222 795	205 371	200 000	207 000

Note 6 - Andre eiendeler

	Veibom	Strøkkasse	Tilhenger	Ladestasjon Ladeklar
Anskaffelseskost pr.01.01	70 748	19 375	22 925	457 977
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	70 748	19 375	22 925	457 977
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	91 595
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	70 748	19 375	22 925	320 584
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	137 393
Anskaffelsesår	2008	2009	2016	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	2
	Traktor med hytte	Lekeplass- utstyr2022	Brannalarm anlegg garasjer	
Anskaffelseskost pr.01.01	375 000	1 323 877	0	
Årets tilgang	0	0	200 163	
Årets avgang	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	375 000	1 323 877	200 163	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	37 500	267 154	23 352	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	143 750	611 465	23 352	
Bokført verdi pr.31.12	231 250	712 411	176 811	
Anskaffelsesår	2021	2022	2024	
Antatt rest levetid (i antall år)	7	3	5	

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	229	523	5 000	5 000
5901	Gaver ansatte	0	3 058	0	3 000
5902	Gaver til styremedlemmer	2 250	0	0	2 000
5920	Yrkesskadeforsikring	250	0	0	300
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	3 271	0	5 000	5 000
6300	Leiekostnader	2 957	0	1 000	2 000
6325	Renovasjon	280	150	0	500
6326	Snømåking og brøyting	13 262	7 285	13 000	13 000
6335	Containerleie/ -tømming	7 765	8 664	10 000	10 000
6336	HMS	18 417	17 000	17 000	17 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	1 782	364	3 000	2 000
6360	Renhold og matteleie	648	2 020	2 000	2 000
6362	Maskiner og utstyr	30 899	0	5 000	5 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	4 203	13 066	10 000	15 000
6370	Garasjer	0	6 235	5 000	5 000
6372	Heis	87 862	148 044	126 000	60 000
6374	Ventilasjon	66 583	150 204	195 000	300 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	12 000	10 000
6391	Diverse serviceavtaler	67 567	60 058	60 000	70 000
6400	Leie maskiner og utstyr	4 539	0	15 000	15 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	17 965	13 336	11 000	4 000
6630	Egenandel ved skade	0	10 000	10 000	100 000
6632	Kostnader forsikringsskader	0	0	20 000	50 000
6800	Kontorkostnader	2 494	2 832	10 000	10 000
6860	Kursutgifter	23 375	0	15 000	20 000
6940	Porto	545	385	200	500
7000	Drivstoff	11 040	13 223	8 000	14 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	55 196	14 231	20 000	35 000
7040	2Forsikring/off.avgifter traktor	2 510	0	0	3 000
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7770	Bankgebyr	1 570	300	0	300
7779	Andre gebyr	2 455	0	0	0
7782	Kostnader bomiljø	0	154	10 000	10 000
Sum driftskostnader		429 914	471 131	588 200	788 600

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502	Brannvernustyr	0	99 430	150 000	0
6503	Annet driftsmateriell	2 909	2 666	5 000	40 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	10 991	2 348	10 000	10 000
6510	Verktøy og redskap	47 135	3 313	5 000	20 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	6 987	10 000	10 000
6553	Abonnement og lisenser	35 771	13 720	6 000	55 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		96 806	128 462	186 000	135 000

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	2 525	0	0	150 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	5 699	0	10 000	10 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	146 533	14 095	15 000	30 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	49 268	30 496	10 000	30 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	100	0	10 000	150 000
6606	Vedlikehold heis	137 353	0	5 000	20 000
6608	Vedlikehold garasjer	6 897	8 280	10 000	10 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	4 361	2 371	5 000	300 000
6614	Vedlikehold maling	0	1 895	0	75 000
6615	Vedlikehold låssystemer	56 384	0	0	10 000
6616	Vedlikehold tak	0	0	0	10 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	21 193	3 317	0	10 000
6635	HMS og brannvernkostnader	8 690	0	0	2 300
Sum vedlikehold		439 004	60 453	65 000	807 300

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

Note 10 - Bygninger

	Bygning	Tomter/ Eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01	94 448 699	3 901 560
Anskaffelseskost pr.31.12	94 448 699	3 901 560
Bokført verdi pr.31.12	94 448 699	3 901 560
Anskaffelsesår	1987	1987

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	137 623 608	137 623 609
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	98 350 260	98 350 260

Note 12 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-27 461 668	-29 239 312
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.		

Note 13 - Langsiktig gjeld**Dnb Bank ASA**

Renter 31.12.24: 5,49%, løpetid 4 år

Opprinnelig 2020 118 000 000

Nedbetalt tidligere 6 813 191

Nedbetalt i år 111 186 809

Lånesaldo 31.12 0

Beregnet innfrielsesdato: 11.07.2024**Danske Bank**

Renter 31.12.24: 5,57%, løpetid 31 år

Opprinnelig 2024 111 186 808

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

Lånesaldo 31.12 111 186 808

Beregnet innfrielsesdato: 28.01.2055

Sum langsiktig gjeld 111 186 808**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt 2024**

Gjeld til kredittinstitusjoner 103 201 859

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Dnb Bank ASA 16361976421	119	0	0
Lån Danske Bank 85802071790	24	1 099 234	26 381 616
	19	1 070 108	20 332 052
	24	984 025	23 616 600
	22	938 502	20 647 044
	2	907 434	1 814 868
	15	888 664	13 329 960
	3	884 781	2 654 343
	3	803 444	2 410 332

Note 14 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	8 567 933	7 241 018
Periodens resultat	1 777 643	1 749 140
Årets avskrivninger	419 602	398 161
Årets investeringer	-200 164	0
Opptak lån	111 186 808	0
Avdrag lån	-111 186 809	-820 386
Endring i disponible midler	1 997 081	1 326 914
Disponible midler 31.12.	10 565 014	8 567 933

12-0145 Årsregn...

Name

Larsen, Kjell Arne

Date

2025-04-08

Name

Anderssen, Dag André

Date

2025-04-15

Identification

 Larsen, Kjell Arne

Identification

 Anderssen, Dag André

Name

Vikøren, Randi Nybø

Date

2025-04-22

Name

DE BOER, BERNARD

Date

2025-04-16

Identification

 Vikøren, Randi Nybø

Identification

 DE BOER, BERNARD

Name

Linløkken, Marianne

Date

2025-04-15

Identification

 Linløkken, Marianne

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



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

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Aurdalen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Aurdalen Terrasse 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Offices in:

© 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

Oslo	Everum	Mó i Rana	Trondheim
Ålesund	Finnsnes	Molde	Trendheim
Arendal	Hamar	Sandnessjøen	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulssteinvik
Bodø	Karvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Sirgum	



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 rettviseende 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

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

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-24 12:32:39 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 forseglest 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.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

BORETTSLAGET AURDALEN TERRASSE

Sted: Ytrebygda kultursenter

Dato: 02.06.2025 fra kl 18:00 til 18:35

Møtet ble åpnet av: Dag Andre Anderssen

Til stede fra styret: Marianne Lindtken
Randi Nybb Vikøren
Kjell Arne Larsen
Bernard de Boer

Til stede fra BOB: ingen

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: 10

+ Antall fullmakter: 2

= Antall stemmeberettigede: 12

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Dag André Anderssen

Vedtak: godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Bernard de Boer

Vedtak: godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Hege Fredriksen

Vedtak: Ann-Bodil de Boer

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: _____

Vedtak: _____

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 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: godkjent

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for **2024**

Vedtak:

godkjent

4. Innkomne saker – *ingen*

ingen

Vedtak:

(Vedtektsendringer krever 2/3-flertall)

5. a) Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag:

Vederlag økes til 259 000,-

Vedtak:

godkjent

5. b) Vederlag til valgkomite

Forslag:

Indeksreguleres med 3,6 % - fra 1 067,- til 1 105

Vedtak:

godkjent

6. a) Valg av styre

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

Forslag til kandidater fra valgkomiteen:

Styremedlem	Randi Vikøren	velges for <u>2</u> år
Styremedlem	Bente Anita Frilund	velges for <u>2</u> år
Styremedlem	Rolf Magne Nydal	velges for <u>1</u> år

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	Navn	Periode (fra – til)
Styreleder	Dag André Anderssen	2024-2026
Styremedlem	Bernard de Boer	2024-2026
Styremedlem	Rolf Magne Nydal	2024-2026
Styremedlem	Randi Vikøren	2025-2027
Styremedlem	Bente Anita Frilund	2025-2027

6. b) Valg av valgkomite

Forslag til kandidater fra valgkomiteen

Medlem	Dana Husebø	velges for <u>1</u> år
Medlem	Katrine Higræff	velges for <u>1</u> år
Medlem	Tove Hjelle	velges for <u>1</u> år
1. vara	Unni M Haukedal Brochs	velges for <u>1</u> år
2. vara	Anne Rasmussen	velges for <u>1</u> år

Vedtak:

godkjent

6. c) Valg delegater til BOBs generalforsamling

Forslag til kandidater fra valgkomiteen

- | | |
|------------|---------------------|
| 1. Delegat | Dag André Anderssen |
| 2. Delegat | Bernard de Boer |
| 1. Vara | Kjell Arne Larsen |

Vedtak:

godkjent

Underskrifter:

Møteleder

Dag André Anderssen

Referent

[Signature]

Protokollunderskriver

Hegge Fredulise

Protokollunderskriver

[Signature]

Vedtekter

for Borettslaget Aurdalen Terrasse, org nr 952 025 163

tilknyttet BOB BBL

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.05.1986 og endret på generalforsamling 19.10.97, 03.11.88, 28.02.89, 16.04.96, 21.04.2005, 27.04.2011, 11.04.2012, 10.04.2013, 23.04.2014, 25.04.2017 og den 30.05.2024 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Aurdalen Terrasse er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet BOB BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kr. 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 10 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 sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 18% av andelene i borettslaget.
Bergen kommune, Etat for boligforvaltning skal eie 14 andeler – d.e. leilighet nr. 7, 8, 14, 19, 22, 27, 29, 30, 37, 43, 44, 45, 52 og 81.
For leilighetene nr. 11, 15, 16 og 49, settes det som vilkår at leilighetene må tildeles og brukes av husstander med funksjonshemmede.
- (5) Andelseierne får tilsendt borettslagets vedtekter elektronisk ved kjøp av andel og ved endring av vedtektene. Andelseier kan og be om å få disse tilsendt skriftlig.
- (6) Borettslaget har egne husordensregler og andelseierne plikter å sette seg inn i disse.

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 sakelig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem 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 blir 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, pipe, markiser, 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 i 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 inne fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslaglovens § 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 sakelig 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 frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) 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 Andelseiers vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen inkl. altan med utebod i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som:
- sluk på altan, dekke på altan, fasade og rekkverk rundt altan, ytterdører og vinduer
 - vannrør frem til stoppekran, avløpsrør, sluker, vannklosett og vasker. Dersom stoppekran ikke er montert, gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Ansvaret for avløpsrør gjelder frem til hovedstamme.
 - sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, varmekabler, trekkerør og ledninger
 - ringe- og tv ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen
 - apparater som røykvarslere, brannslukkere, panelovner, ventilatorer, radiator, varmekonvektorer, vifter, balansert ventilasjonsanlegg og avtrekksvarmepumper
 - peisovner/vedovn og rørpipe.
 - inventar og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Sluk på altan må holdes åpen. Ventilert og ande luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen. Borettslaget har en vedlikeholdsplan som detaljerer minstestandard for vedlikehold av andelseiers bolig. Den plikter andelseierne å sette seg inn i.

- (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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, radiator, varmekonvektorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv.), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. 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 egen altan. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær av boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen

han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom insekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, å 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. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av skader fra nødetater på ytterdør tilhørende boligen.
- (6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig 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, jfr 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, herunder egenandel ved bruk av borettslagets forsikring, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygningen 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 punkterte vinduer (der vil være egenandel ved punkterte vinduer), 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 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

Vedtekter for Borettslaget Aurdalen Terrasse

bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf 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 andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet**7-1 Felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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 besluttet gjennomføres.

8. Styret og dets vedtak**8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem 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 fremmøtte 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 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.
- (3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremsettes. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en sikker måte, og det må brukes en sikker metode for å bekrefte identiteten til deltakerne.

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 innen fristen angitt i varselet om generalforsamling.
- (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 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 eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer på valg
- 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 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 for valgt.
- (3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget, dersom møteleder har stemmerett. 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 fremtredende 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 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 besluttet 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 forstås 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, får lønn etter timesats fastsatt av styret.

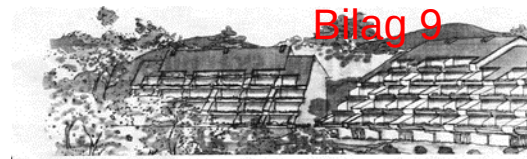
12-2 Parkering

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 ulempe 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 og kan bl. a. føre til oppsigelse av leieforholdet.

ORDENSREGLER



Generelt

- ❖ Ordensreglene gjelder for alle beboere og gjester i Borettslaget Aurdalen Terrasse
- ❖ Aktivitet på fellesarealer skal ikke være til ulempe eller sjenanse for andre i borettslaget
- ❖ Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig per brev til styrets postkasse eller e-post til aurdalen.terrasse@online.no For saker som haster se <https://aurdalen.borettslag.net/kontakt-oss/> for den i styret som har ansvar for vakttelefon, eller det kan sendes SMS til den i styret som har ansvar for det saksområdet henvendelsen gjelder. Alle telefon- og SMS-henvendelser må følges opp med brev eller e-post.
- ❖ Markiser, antenner, parabolantennene og lignende er ikke tillatt montert uten styrets skriftlige samtykke

Sikkerhet

- ❖ Det skal ikke kastes gjenstander fra altan eller svalgang
- ❖ Det skal ikke henges gjenstander på utsiden av rekkverk på altan eller svalgang
- ❖ Det er kun tillatt med bruk av el- eller gassgrill på grunn av brannfare
- ❖ Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill på lekeplass da det ødelegger underlaget
- ❖ Alle dører med lås skal alltid være låst
- ❖ Nødutganger fra garasje er kun tillatt brukt i forbindelse med rømning
- ❖ Det anbefales at alt av dekk, motorsykler, mopeder, sykler og annet verdifullt utstyr som oppbevares ved garasjeplass låses med grov kjetting og helst boltes fast til veggen
- ❖ Det skal ikke sykles o.l. på lekeplassen. Det kan gjøres på grusbanen på utsiden.

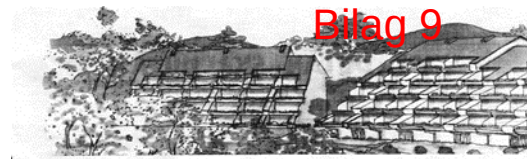
Ro og orden

- ❖ Mellom kl. 20:00 og 07:00 skal det ikke pågå arbeider som medfører støy som boring og banking.
- ❖ Mellom kl. 23:00 og 07:00 må vaskemaskin, TV- og musikkanlegg brukes med forsiktighet, da lydlekasjer mellom leiligheter forekommer.
- ❖ Dersom det vil foregå aktivitet som støyer mellom kl. 23:00 til 07:00 må naboer informeres på forhånd.

Renhold og ryddighet

- ❖ Alle beboere er ansvarlig for å holde det ryddig på sin altan, utenfor sin ytterdør og på sin garasjeplass
- ❖ Det er ikke tillatt å hensette handlevogner fra butikker som Rema 1000 og Europris på borettslagets område
- ❖ Det er ikke tillatt å mate fugler fra altan eller svalgang da det kan tiltrekke seg skadedyr som mus.
- ❖ Ved bruk av høytrykkspyler for vask av terrassebord må naboer varsles
- ❖ Tørking av klesvask kan foregå på altan så lenge det ikke er til sjenanse for naboer
- ❖ Det er tillatt å ha ting stående utenfor inngangsdør så lenge det ikke er til sjenanse eller hinder for naboer
- ❖ Det er ikke tillatt å røyke på svalganger eller i nærheten av inngangsdører på grunn av luftinntak for ventilasjon
- ❖ Restavfall og matavfall skal ikke stå utenfor ytterdør på grunn av at de tiltrekker seg fugler og skadedyr

ORDENSREGLER



- ❖ Restavfall matavfall, papp, plast, glass- og metallemballasje skal i sine respektive konteinere som står ved gjesteparkeringen. Én til to ganger i året setter borettslaget ut restavfallskonteinere for større gjenstander. Vanligvis på nyåret, og etter skolestart på høsten.
- ❖ Farlig avfall, elektrisk avfall, keramikk, porselen, gips, metall som ikke er emballasje, vindu- og speilglass med mer må beboere selv transportere til kommunal avfallsstasjon. Borettslaget har en tilhenger som kan lånes gratis.
- ❖ Utemøblement som benker og bord tilhørende borettslaget kan flyttes på ved sosiale sammenkomster gitt at de blir flyttet tilbake etter endt bruk. Borettslaget låner og ut bålpanner som å rengjøres etter bruk.
- ❖ Renhold og tilsyn med egen andel og fellesareal utenfor leilighet er nærmere beskrevet på borettslaget nettsider <https://aurdalen.borettslag.net/nyttig-info/vedlikehold/>

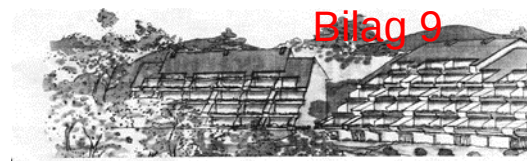
Kjøring og parkering

- ❖ Fartsgrense på borettslaget eiendom er 15 km/t
- ❖ All ferdsel skal skje hensynsfullt
- ❖ Oversiden av blokkene er primært for gående og syklende. Kommunal gang- og sykkelvei krysser borettslaget både i nord-sør-retning og øst-vest-retning
- ❖ Veibom begrenser fri ferdsel for kjøretøy inn til overside av blokkene på kveld og natt. Kl. 22:00 til 07:00.
- ❖ Kjøretøy er ikke tillatt å stå på tomgang på oversiden av blokkene
- ❖ Av- og pålesing på oversiden av blokkene, rett ved inngangsdørene til leiligheter, er tillatt i perioden kl. 07:00-22:00.
- ❖ Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser
- ❖ Kjøretøy må aldri stoppe eller parkere i nedkjøringen til garasjen
- ❖ Hver andel har tildelt én parkeringsplass som er merket med andelsnummer
- ❖ Gjesteparkeringen er kun for borettslaget sine gjester og de som etter søknad har fått tillatelse til å stå der
- ❖ Beboere som disponerer mer enn en bil må gjøre avtale om leie parkeringsplass fra beboere som har ledig plass
- ❖ Uregistrerte hensatte kjøretøy vil bli tauet bort på eiers regning

Husdyrhold

- ❖ Alt husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre borettslaget
- ❖ Husdyr skal forhindres fra å kunne bevege utenfor egen altan
- ❖ Det båndtvang for alle husdyr på borettslagets område, og den som lufte husdyret skal kunne ha kontroll på det
- ❖ Det er ikke tillatt å lufte husdyr på borettslagets lekeplass
- ❖ Ekskrementer fra husdyr skal plukkes opp, puttes i pose og kastes i restavfallskonteinere. Bosspann på overside av blokkene er ikke til for dette formålet.
- ❖ Alle husdyr skal vaksineres og ID-merkes
- ❖ Alt husdyrhold er søknadspliktig. Det søkes til borettslaget styre på mal vedlagt dette reglementet.

SØKNAD OM HUSDYR



Informasjon om søker

Leil.nr:

Navn:

Adresse:

Informasjon om husdyr

Art:

Rase:

Navn:

Alder:

Jeg bekrefter at jeg aksepterer reglene for dyrehold i borettslaget som står beskrevet i ordensreglementet

Sted, dato:

Sted, dato:

Andelseier / leietaker

Borettslagets representant



TILLEGG TIL SALGSOPPGAVE OG BUDSKJEMA

Må innleveres sammen med budskjema

Gjelder andel nr. 16 i Aurdalen Terrasse borettslag

Dette er et tvangssalg gjennom Hordaland tingrett (nedenfor bare benevnt Tingretten). Kjøpesummen skal betales til klientkonto hos Advokatfirmaet Kyrre ANS v/advokat Rune Stavenes.

Kjøpesum skal innbetales fra kjøpers konti i norsk finansinstitusjon.

Kjøperen har begrenset adgang til å påberope feil og mangler ved et tvangssalg (avhendelsesloven gjelder ikke), og oppfordres derfor spesielt til å undersøke eiendommen nøye.

Eventuelt konsesjonskrav er kjøpers risiko.

Bindingsfrist for bud er minimum 6 uker.

Med Tingrettens samtykke kan det tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Overdragelse og oppgjør skal normalt skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Tingretten og rettighetshaverne og har anbefalt at budet begjæres stadfestet.

Betalingsplikt inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne betales etter oppgjørsdagen, men innen 2 uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6 % rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med renter iht. lov om renter ved forsinket betaling, for tiden 12,25 % morarente.

Det er Tingretten som tar endelig stilling til budene. Innvendinger mot stadfestelse av bud må innkomme Tingretten innen 2 uker fra partene, rettighetshaverne og budgiver har mottatt underretning om at et bud er begjært stadfestet.

Etter at Tingretten har stadfestet et bud har berørte parter 30 dagers ankefrist på avgjørelsen innen budet blir bindende. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgivere fra sine bud. Byder løses fra sitt bud dersom saksøkeren gir avkall på adgangen til å begjære det stadfestet.

Sammen med budskjemaet må dette tillegg til salgsoppgaven innsendes til medhjelper påført budgivers signatur.

Jeg bekrefter å ha lest dette tillegg og hele salgsoppgaven med vedlegg.

_____, den _____

Budgivers underskrift

**LEGITIMASJON AV BUDGIVER**

Budgiver må legitimere seg ved innlevering av første bud ved bruk av gyldig pass, nasjonalt id-kort, norsk bankkort med bilde, og norsk førerkort, eller annen gyldig legitimasjon.

Den gyldige legitimasjon skal legges i rammene under. Ta bilde eller skann den gyldige legitimasjonen, og send som SMS eller e-post til medhjelper. Legitimasjonen må være tydelig og klart leselig for at bud skal kunne aksepteres.



BUDSKJEMA

Deres bud sendes til medhjelper

ADVOKAT RUNE STAVENES

postboks 1826 Nordnes, 5816 Bergen, e-post rune@kyrre-bergen.no, mobil 913 00 417

TILBUDET ER BINDENDE FOR BUDGIVER I MINST 6 -SEKS- UKER

Budgiver 1:	Budgiver 2:
Pers.nr. (11 siffer):	Pers.nr. (11 siffer):
Adr.: Postnr./-sted:	Telefon:
Telefon:	E-post:
E-post:	

Salgsobjekt

Adresse: Saksarhaugen 38, 5253 Sandsli
Andel nr. 16 i Aurdalen Terrasse borettslag

BUD kr. _____

I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgave

Finansiering

Egenkapital kr. _____

Lånekapital kr. _____

Navn og telefonnummer til kontaktperson i finansieringsinstitusjon: _____

Finansieringsinstitusjoner

1. _____

2. _____

HUSK Å SENDE INN GYLDIG FINANSIERINGSBEVIS!

BUDET ER BINDENDE:

Ved tvangssalg skal budet iflg. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 være bindende for byder i minst 6 -seks- uker.

Eiendommen overtas i den stilling den befinner seg, og hvormed budgiver har gjort seg kjent ved besiktigelse. Eiendommen forutsettes overtatt fri for andre pengeheftelser enn de lån som byder eventuelt skal overta. Ved tvangssalg har kjøper etter bestemmelser i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-39 begrenset adgang til å gjøre innsigelser gjeldende p.g.a. mangler.

Overdragelse og oppgjør skal skje 3 mnd. etter at medhjelper har forelagt budet for Bergen tingrett (nedenfor benevnt Tingretten) og rettighetshaverne og anbefalt at budet begjæres stadfestet. Budgiver gjøres oppmerksom på at høyeste bud må bekreftes skriftlig på nytt budskjema før budet fremlegges med anbefaling om å begjære budet stadfestet.

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Tingrettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. Ved Tingrettens stadfestelse av et bud, løses øvrige budgiver fra sine bud.

Nekter Tingretten ved kjennelse å stadfeste noe bud, løses samtlige budgiver fra sine bud. Budgiver løses fra sitt bud dersom saksøker gir avkall på adgangen til å begjære budet stadfestet.

I tillegg til kjøpesummen svarer budgiver alle overdragelsesomkostninger, som dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Dersom budet aksepteres/stadfestes er det bindende for budgiver på ovennevnte vilkår.

Budgiver underskrift:

Dato: _____

Budgivers underskrift: _____

*Sammen med budskjemaet skal også innsendes
"Tillegg til salgsoppgave og budskjema", og "Legitimasjon av budgiver"
i signerte eksemplarer sammen med gyldig finansieringsbevis*