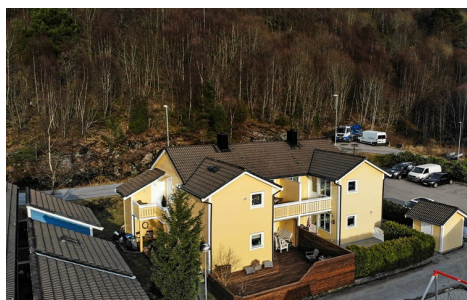


Morvikbotn 305B

Morvik - Flott 3-roms rekkehusleilighet i byggets 2 etasje. God standard og fin beliggenhet i barnevennlig område.



Adresse: Morvikbotn 305B
5122 Morvik

Eiendomstype: Annet
Tomt: Fellestomt

Arealer: Primærrom: 72 kvm
Bruksareal: 72 kvm
Bruttoareal: 78 kvm

Prisantydning: 2 400 000,-

Megler: Fredrik Øimoen Andersen
Mob: 48 44 20 04

HIMLA

Nøkkelinfo

Oppdragsnummer	11-19-0039
Betegnelse/matrikkel	Andelsnr. 43 Orgnr. 945827165 i Bergen kommune
Forretningsfører	Vestbo
Forkjøpsrett	Ja, lyses ut etter salg.
Eier	Janne Helen Solbakken
Adresse	Morvikbotn 305B
Bra/P-rom	72/72
Antall soverom ***	2
Eierform	Borettslag
Boligtype	Annet
Byggeår	1988
Energimerke	Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F
Garasje/parkering	Leiligheten har fast plass i garasje.
Prisantydning	2 400 000
Fellesgjeld	213 294
Totalt inkl.fellesgjeld **	2 613 294,-
Felleskostnader	4172,-/Mnd
Felleskostnader inkluderer	kommunale avgifter, bygningsforsikring, kabel-tv og internett, renter og avdrag på andel gjeld, drift og vedlikehold av borettslaget.

Himla Eiendomsmegling

Ansvarlig megler: Fredrik Øimoen Andersen /Mob: 48 44 20 04 / Epost: foa@himla.no



* Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning

** Hvis salg til prisantydning

*** Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken

Standard

Leiligheten har meget god standard på utstyr og overflater. Eier har i sin eierperiode oppgradert boligen betraktelig.

- Bad fra 2014.
- Kjøkken fra 2017. Nytt flott kjøkken med alle hvitevarer integrert i innredningen.
- Nye gulv i 2014.
- Alle overflater malt i 2014-2017.
- Oppgraderinger på kjøkken/elektrisk utført av fagfolk og blandebatteri montert av fagmann.
- Mekanisk avtrekk fra bad styrt via kjøkkenviften (motor på loft). Til-luft mekanisk i kjøkken og stue (mekanisk). Type Flexit.
- Automatsikringer.
- Utvendig bod er isolert, flislagt gulv, innlagt strøm.

Beliggenhet

Raunane borettslag består av 76 rekkehusleiligheter. Bilfritt boområde med lekeplasser og naturen som nærmeste nabo. Borettslaget har eget grendahus. Leiligheten ligger i rolige og landlige omgivelser i Åsane, barnevennlig og uten gjennomgangstrafikk. Fra Morvikbotn er det kort vei til Åsane Storsenter hvor man har tilgang på de fleste service tilbud, samt kort vei til Vestlandshallen. I nærområdet er det flotte turmuligheter, blant annet til Veten, Hjortland, Geitanuken og Høgstefjellet. Det er også mange muligheter for aktiviteter for de minste med fotballbaner, idrettsanlegg, idrettshallen Vestlandshallen og Trampolineparken FlipZone. For de som trives best inne er det kort vei til blant annet Sats Horisont og Nr1 Fitness Åsane. Fra leiligheten er det gangavstand til både barnehage og barneskole, samt kort vei til dagligvarebutikk. Det er hyppige avganger med kollektivtransport, buss nr. 3 går til Bergen sentrum fra hovedveien.

Arealfordeling pr etasje

Etg. 2: P-rom: Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom + innredet bod = 72 kvm.

Areal

BRA: 72 m²

P-ROM: 72 m²

Oppvarming

Gulvvarme på bad. Elektrisk. Kun varmekilder som var tilstede på visningen følger boligen.

Tomt/Beskaffenhet

23 449,5 kvm fellestomt opparbeidet med plen, bed og bukker. Lekeplass på fellesarealer. Asfaltert gangarealer. Borettslaget vedlikeholder fellesarealene.

Parkering

Leiligheten har fast plass i garasje. Parkering på felles biloppstillingsplass. Godt med gjesteparkeringsplasser.

Reguleringsforhold

83,3 % eiendommen er omfattet av reguleringsplan med id 4370002 vedtatt 05.08.1988 som definerer bruken av eiendommen til bolig.

16,7 % eiendommen er omfattet av reguleringsplan med id 4370001 vedtatt 24.06.1986 som definerer bruken av eiendommen til blokker.

Eiendommen er omfattet av kommuneplan som definerer bruken av eiendommen til Bebyggelse og anlegg jfr. bestemmelser og retningslinjer

Konferer med megler for å se oversikt over reguleringsmessige forhold.

Diverse

Denne eiendom selges fra eiers side i den stand den er ved besiktigelse, jf avhl §3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i avhl. kapitel 3, enn det som følger direkte av §3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene.

Til info. Ombygging i 2010: Utvendig bod innlemmet i leiligheten og innredet til soverom. Dette rommet er ikke søkt bruksendret og godkjent hos kommunen.

Eventuelle integrerte hvitevarer følger boligen, men for eventuelle oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap er det kun de som har lik front som resten av kjøkkeninnredningen som følger boligen.

Opplysninger om innvendig og utvendig areal er hentet fra takst og er ikke kontrollmålt av megler. Også opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte takst.

Selger tar med innredningen i utvendig bod.

Energimerking

eiendommen har energimerket boligen og kommet til en rød f.

Byggemåte

Grunnmur i betong fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Drenering og grunnmur fra byggeår.

Oppført i trekonstruksjoner med stenderavstand på c/c 60 cm. Fasader kledd med liggende dobbelfalset kledning.

Saltak. Tresperretak med sutaksplater. Yttertekket med betongtakstein.

Se forøvrig eierskifterapport utført av takstmann Roar Kristoffersen.

Takstmannen har gitt følgende kvaliteter tilstandsgrad 2.

- Dør forblendet på innsiden mot soverom/tidligere bod
- Tak. Yttertekking fra byggeår.
- Vinduer. Vinduer med isolerglass i trekarmer.
- Utvendig trapp.
- Terrasse/platting.
- Ledningsnett rør.
- Elkraft.

Vann, vei og kloakk

Offentlig vann- og avløp via privat stikkledning. Borettslaget er solidarisk ansvarlig for private stikkledninger til eiendommen.

Forsikring

Det forutsettes at kjøper har lest selgers egenerklæring over eiendommens tilstand (vedlegg til denne salgsoppgaven) før skriftlig bud blir levert til megler. Det fremgår av egenerklæringsskjemaet om selger har tegnet eierskifteforsikring eller ikke.

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring, uavhengig av om selger tegner eierskifteforsikring eller ikke.

Takst

Utført av : Roar Kristoffersen

Takstdato : 21.02.2019

Vedlegg til salgsoppgaven

Tilstandsrapport, egenerklæring og situasjonskart.

Tinglyste bestemmelser

1990/20004-1/106 Kjøpekontrakt 04.07.1990 Kjøpekontrakt til Vestlandske Boligbyggelag (Vestbo) på 42030 m2 til boligformål for kr. 6.531.570,-. Inneh. bl.a.best. om kjøpesummens betaling, forbud mot videresalg før bebygget, best. om veier, legninger, gjerdeplikt m.v. Gjelder denne registerenheten med flere

1990/20004-2/106 Urådighet 04.07.1990 Forbud mot salg av ubebygd tomt

1990/20016-2/106 Erklæring/avtale 04.07.1990 Best. som i kjøpekontrakt dbnr. 20004/90. A 464 Gjelder denne registerenheten med flere

1990/20624-2/106 Erklæring/avtale 10.07.1990 Gjelder denne registerenheten med flere

1998/11791-1/106 Erklæring/avtale 11.05.1998 Avtale vedr. bruks- og kostnadsfordelinger for grendahus, garasjer, veianlegg, ballplass m.v. samt felles eie og bruksrett til gnr. 185, bnr. 691 Gjelder denne registerenheten med flere

Ligningsverdi

For boligen du bor i blir ligningsverdien satt til 25 prosent av antatt markedsverdi. For alle andre boliger du eier (sekundærboliger) skal ligningsverdien settes til 80 prosent av den antatte markedsverdien.

Ligningsverdi som primærbolig kr **622 238** per 2018

Ligningsverdi som sekundærbolig kr **2 240 057** per 2018

Kjøpesum og omkostninger betales 2 virkedager før overtakelse

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 14.06.1989

Prisantydning/omkostninger

2 400 000,- (Prisantydning)

213 294,- (Andel av fellesgjeld)

2 613 294,- (Totalpris ekskl. omkostninger)

Omkostninger

4 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Panteattest)

430,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens kartverk)

430,- (Tingl.gebyr obligasjon BRL - Statens kartverk)

7 932,- (Omkostninger totalt)

2 621 226,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Kjøper må være medlem i boligbyggelaget. Dersom kjøper ikke allerede er medlem må innmeldingsgebyr betales. Dette koster kr 500,- pr kjøper.

Fellesutgifter/Fellesgjeld

4 172 pr. mnd. kommunale avgifter, bygningsforsikring, kabel-tv og internett, renter og avdrag på andel gjeld, drift og vedlikehold av borettslaget.

Total fellesgjeld for borettslaget: kr.16.769.825,-

Fellesgjelden er fordelt på følgende lån:

Lånummer: 12113400100, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per. år.

Rentesats per. 15.02.2019: 2,3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per. 15.02.2019: 16.769.825,-

Andel av saldo: 213.294,-

Første termin/første avdrag: 31.03.2008 (sistetermin 30.09.2037)

Meglerns vederlag

Fast pris kr 30000 uansett eiendomstype

Se Himla.no for mer info

Provisjon: inkludert

Visning: En inkludert

Foto: 10-15 bilder inkludert

Digitalt salgsoppgave: inkludert

Markedsføring: Finn/Himla.no inkludert

Tilretteleggingsgebyr: inkludert

Inneståelsesgebyr: inkludert

Kontrakt/oppgjør: inkludert

Borettslag/bestemmelser/vedtekter

Vedtekter, husordensregler, regnskap og referat fra siste generalforsamling kan fåes ved henvendelse til megler. I borettslag er det noen begrensninger ved utleie, kontakt megler for ytterligere informasjon. Vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Generelle opplysninger:

Raunane Borettslag består av 76 rekkehusleiligheter. Alle boligene har egen inngang. Bilfritt boområde med lekeplasser og naturen som nærmeste nabo. Eget grendahus. Kort vei til buss og sentre i Åsane. 2 barnehager like ved. Alle ytterdører er skiftet i 2008. Det skiftes fortløpende varmtvannsberedere og ventilasjon etter hvert som det er nødvendig.

Borettslaget er medlem av Vestbo Finans sikringsordning. Man er da forsikret mot manglende innbetaling av felleskostnader fra øvrige andelseiere. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 mnd.

Laget har kollektiv kabel-tv og bredbånd tilknyttet Telenor. (tidligere Canal Digital.)

Det er tillat med dyrehold i boligselskapet. Men det skal søkes styret på forhånd.

Det forutsettes at kjøper godkjennes som ny andelseier. Dette kan styret ikke nekte uten saklig grunn.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglern er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglern har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Oppdragsansvarlig

Fana Sparebank Eiendom AS

Østre Nesttunveien 1-3

5221 Nesttun

Foretaksregistret orgnr: 958499558































TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Morvikbotn 305 B, 5122 MORVIK

Gnr 185: Bnr 646
Andelsnr: 43
1201 BERGEN KOMMUNE
Leilighet



SERTIFISERT TAKSTMANN
Roar Kristoffersen
Telefon: 934 22 416
E-post: roar@kristoffersentaksering.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Kristoffersen Taksering
Skrenten 4, 5104 EIDSVÅG I ÅSANE
Telefon: 934 22 416
Organisasjonsnr: 994 339 893



Dato befaring: 19.02.2019
Utskriftsdato: 21.02.2019
Oppdrag nr: 1777



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarende sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
 - Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
 - Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
 - Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
 - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
 - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
 - Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
 - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder: Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er befaring begrenset til innvendig i leiligheten, mens ytre fasade er kun enkelt kommentert. Kaldloft er befart fra lukeåpning om ikke annet er kommentert.

Takstmannens rolle

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

Matrikkel: Gnr 185: Bnr 646
Andre oppl.: Andelsnr: 43
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Morvikbotn 305 B, 5122 MORVIK

Kristoffersen Taksering
Skrenten 4, 5104 EIDSVÅG I ÅSANE
Telefon: 934 22 416



Konklusjon tilstand

Leiligheten er oppført etter eldre forskrifter og krav og har ikke dagens isolasjonsevne, tidsmessighet, planløsning, lydtetthet, etc. Det må forventes enklere standard enn dagens leiligheter.

Referansenivå:

Boligen er oppført etter krav fra plan- og bygningslov fra 14. Juni 1985 og tilhørende forskrifter (TEK/veiledninger).

Innvendig vurdering av leiligheten (se ellers tilstandsvurderinger i rapporten):

Nyere bad, kjøkken og gulv. Malte overflater i den senere tid. Normal forventet bruk/slitasje.

EIDSVÅG I ÅSANE, 21.02.2019

Roar Kristoffersen
Takstmann
Telefon: 934 22 416

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Janne Helen Solbakken
Takstmann:	Roar Kristoffersen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 19.02.2019. - Janne Helen Solbakken. Eier. - Roar Kristoffersen. Takstmann. Tlf. 934 22 416

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighet
Beliggenhet:	Eiendommen har en sentral og god beliggenhet i Morvik i Åsane. Utsikt fritt utover nørområdet. Sydvendt altan med utgang fra stue. Fine turmuligheter med natursti til Geitanuken. Nabolagsinformasjon: Offentlig transport: 295 m. Barnehager innenfor 1000 m: 3 stk. Nærmeste dagligvare: 1236 m. Barnefamilier i grunnkretsen: 32 %. Parkering: Parkering i garasjeanlegg, fast plass. Ellers gjesteparkering.
Bebyggelsen:	Eiendommen er bebygget med et boligblokker. Denne leiligheten ligger i 2. etasje. Utvendig trapp/ tilkomst trapp opp til denne leiligheten med plattning ved inngangsparti.
Standard:	Bad fra 2014. Kjøkken fra 2017. Nye gulv i 2014, alle overflater malt i 2014-2017. Oppgraderinger på kjøkken/elektrisk utført av fagfolk og blandebatteri montert av fagmann. Utvendig bod er isolert, flislagt gulv, innlagt strøm.
Om tomten:	Fellesareal opparbeidet med asfaltert innkjørsel og p-plasser, interne stier, plener, busker/ beplantninger, levegger, etc.
Adkomstvei:	Felles privat til offentlig.
Tilknytning vann:	Offentlig, via felles private stikkledninger.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via felles private stikkledninger.
Andre forhold:	Det er ikke opplyst om rehabiliterings planer eller større planlagte oppgraderinger i laget.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1201 BERGEN Gnr: 185 Bnr: 646
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	23 449,5 m ² Arealkilde: Informasjon fra EDR.
Hjemmelshaver:	RAUNANE BORETTSLAG
Adresse:	Morvikbotn 305 B, 5122 MORVIK

Andelsobjekt	
Forretningsfører:	Vestbo
Eier adkomstdok.:	JANNE HELEN SOLBAKKEN

Matrikkel: Gnr 185: Bnr 646
Andre oppl.: Andelsnr: 43
Kommune: 1201 BERGEN KOMMUNE
Adresse: Morvikbotn 305 B, 5122 MORVIK

Kristoffersen Taksering
Skrenten 4, 5104 EIDSVÅG I ÅSANE
Telefon: 934 22 416



Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer:	43		
---------------	----	--	--

Årsregnskap

Regnskapsår:	2018		
Kommentar:	For øvrige opplysninger henviser vi til årsregnskapet for borettslaget.		

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Prospekt		Prospekt for tilsvarende leiligheter. Info hentet fra database.	Innhentet		
EDR		Dataregister opp mot grunnbok, prospekt (arkiv), etc..	Innhentet		
Rekvirent					

Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.


Det ble gitt muntlige opplysninger på stedet. Egenerklæring ble ikke utfylt på stedet men er opplyst til å følge prospekt ved salg.

Andre forhold

Forsikring:	Felles bygningsforsikring.
-------------	----------------------------

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Leilighet	
	<p>Byggeår: 1988 Kilde: Opplysninger hentet fra EDR.</p> <p>Anvendelse: Stue (m²): 21 Kjøkken 15 kvm. Soverom (m²): 8,6 + 8,4 + 5,6 (gulvareal).</p> <p>Ombygging (i 2010) Utvendig bod innlemmet i leiligheten og innredet til soverom.</p>

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje					
2. etasje	78	72	72		Takhøyde i stue 2,39 m. Varige oppholdsrom har siden 1978 hatt krav om 15 kubikkmeter. Minste soverom er under krav men medtatt som p-areal.
Sum bygning:	78	72	72	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler/avstandsmåler. Bruttoarealer er beregnet. Det er ikke kontrollert eller innhentet opplysninger fra kommunen om hva som er søkt og godkjent av arealer. Tidligere bod er innredet og brukt som soverom. rom har ikke dagens krav til rom for varig opphold. Vi har medtatt rom som p-areal.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Bod på 6 kvm
2. etasje	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 3 soverom	

Konstruksjoner

Utendørs

Grunn og fundamenter - Utendørs	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Grunnmur i betong fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Drenering og grunnmur fra byggeår.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjon fra byggeår. TG: 1 <input type="checkbox"/>
Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Utendørs	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.	
Yttervegger	
Beskrivelse:	Oppført i trekonstruksjoner med stenderavstand på c/c 60 cm. Fasader kledd med liggende dobbelfalset kledning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dør forblendet på innsiden mot soverom/tidligere bod. Utvendig dør er ikke ilappet med kledning. Generelt maling av fasade i samarbeid med laget. Kledning fra byggeår. TG: 2 <input type="checkbox"/>
Takkonstruksjon - Utendørs	
Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.	
Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Saltak. Tresperretak med sutaksplater. Yttertekket med betongtakstein
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Yttertekking fra byggeår. Koffertloft med lagringsplass/gulv på deler med god høyde. TG: 2 <input type="checkbox"/>

Leilighet

Vinduer og dører - Leilighet	
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.	
Vinduer	
Beskrivelse:	Vinduer med isolerglass i trekramer. Registrert produksjonsår i 1988.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad på grunn av alder og vinduer er i midtre del av forventet levetid. TG: 2 <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Altandør med glassfelt. Hovedytterdør med glasstak/skjerm for vær. Dør virker å være av nyere dato med nyere låsesystem.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Altandør fra byggeår TG 2 pga. alder.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte hvite innerdører.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Utvendig plassbygd trapp, metalltrinn.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trapp fra byggeår. Normal slitasje.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Platting ved inngang og altan med utgang fra stue. Terrassebord og trekkverk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjoner fra byggeår, naturlig aldring.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Etasjeskillere - Leilighet

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittbærende dekker

Beskrivelse:	Trebjelkelag i etasjeskillet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Kjøkken - Leilighet

Visuelle observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Lett profilerte fronter. Lyslist. Laminat benkeplate. Integriert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryseskap. Ventilator.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige overflater - Leilighet

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Trestavs hvitnyansert eikeparkett, fliser i bad og gang.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nyere gulv. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malte plater, fliser i bad. Jevnlig behandling av overflater. Malt i moderne lyse farger
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nymalt leilighet i de senere år. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte takplater/tak-ess plater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Kobber vannrør, avløpsrør i plast.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rørnett fra byggeår. Tilstandsgrad på grunn av alder. TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Utstyr for sanitærinstallasjoner

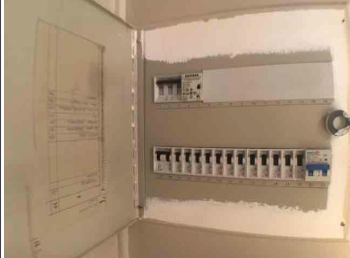
Beskrivelse:	Bad med wc, dusjdører, servant med skap. Opplegg for vaskemaskin. Det er målt etter fukt i dusjsone/utsatte steder i bad. Det er brukt protimeter som fuktmåleinstrument. Det ble ikke målt unormale fuktverdier på befaringsdagen. Lokalt fall ved sluk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bad er 5 år. Ikke flislagt bak bereder (ikke våtsone). Gulvbelegg som membran ved bereder og da også sannsynlig under fliser på gulv. Bereder er skiftet etter modernisering av badet. U-fagmessig vurdering å ikke videreføre membran og fliser ved bereder. Del av rom er avdelt med skyvedører mot bereder. Da belegg har oppbrett mot vegg er det lite sannsynlig med følgeskader selvom det skulle oppstå vann i området. Synlig membran klemt ved klemring. Fiberduk har kappilær oppsug og bør generelt påsmøres membran. Bad er opplyst til å ha normal reklamasjonsrett og er utført av fagmann (eier opplyste at det er dokumentasjon på badet). Bad er i overgang til TG 2. TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Andre sanitærinstallasjoner	
Beskrivelse:	200 liters bereder. Fra 2016. Montert av fagmann.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<div style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>

Varme, generelt	
Beskrivelse:	Gulvvarme i bad.
Tilstandsvurdering:	Ikke kontrollert funksjon. Ikke vurdert.

Luftbehandling, generelt	
Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk fra bad styrt via kjøkkenviften (motor på loft). Til-luft mekanisk i kjøkken og stue (mekanisk). Type Flexit.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Oppgradert luftesystem i leiligheten. <div style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>

Elektriske anlegg - Leilighet	
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.	

Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	Automatsikringer. Anvisning av kurser på dør (dør virker endret plassering/side da tekst er oppned).
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad på grunn av alder. Vi har ikke funksjonstestet anlegget. Nyere oppgraderinger krever samsvarserklæring. Denne er ikke framlagt. <div style="float: right;">TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>

Belysningsutstyr	
Beskrivelse:	Normalt utstyrt. Downlights i stue/kasse. Downlights med Led pære (lang levetid).
Tilstandsvurdering:	Ikke vurdert. Krav og dokumentasjon fra produsent skal følges.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
 Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes boligselgerforsikring eller ikke.
 Dersom det skal tegnes boligselgerforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT

<input type="checkbox"/> Enebolig	<input type="checkbox"/> Tomt
<input type="checkbox"/> Hytte/Fritidsbolig	<input type="checkbox"/> Rekkehus
<input type="checkbox"/> To/Flermannsbolig	<input type="checkbox"/> Selveierleilighet
<input checked="" type="checkbox"/> Andelsleilighet	<input type="checkbox"/> Boliger som ikke er as is
<input type="checkbox"/> Annen bolig	

Det må foreligge Tilstandsrapport Bolig (TB) i følgende tilfeller:

- Alle typer frittliggende eneboliger med eget gnr./bnr. og evt. snr. og evt. fnr. (også rekkehus, tomannsbolig, og fritidseiendom) ved:
- Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.
- Oppgjørs-/honoraroppdrag
- Salg av kombinasjonseiendommer.

Det er aldri krav til TB ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).

Dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.

Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

Gnr.	Bnr.	Snr. / Andelsnr. / Aksjenr.	Festenr./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje.
185	646	43		
Adresse				Postnr.
Morvikbotn 305B				5122
Sted				Kommune
Morvik				Bergen
Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom)
	2014	4 år	Ja	
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)				
Inngår i husleien				
Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råtedekning? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Vet ikke				
Polise-/avtalenr.				
<input type="checkbox"/> Ved dødsbo/ved fullmakt, kryss her				
Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. NB! Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).				
Hjemmelshavers navn				

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn	
Solbakken	Janne Helen	
Tlf.privat	Mobil	
	97688561	
E-post		
janne@hforsikring.no		
Ny adresse	Postnr.	Sted
Morvikbotn 305 b	5122	Morvik

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn	
Tlf.privat	Mobil	
E-post		
Ny adresse	Postnr.	Sted

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt

--

SPØRSMÅL OM EIENDOMMEN

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

Ja Nei

Kommentarer

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

Ja Nei

Redegjør for dette

Det er lagt fliser og skiftet ut baderoms møbler/ toalett og dusj.

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

Ja Nei

Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når

Se tilstandsrapport.

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

Ja Nei

Redegjør for dette

Utført av faglærte.

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Ja Nei

Kommentarer

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

Ja Nei

Kommentarer

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

Ja Nei

Kommentarer

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

Ja Nei

Kommentarer

3.2. Er arbeidet utført av faglært?

Ja Nei

Kommentarer

3.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Ja Nei

Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja Nei

Kommentarer

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f. eks. rotter, mus, maur og lignende?

Ja Nei

Kommentarer

6. Kjenner du til om det er/har vært, insekter som f.eks pelsbille eller skjeggkre (herunder perlekre, sølvkre eller tilsvarende) i boligen/sameiet eller borettslaget?

Ja Nei

Kommentarer

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svartesopp, råteskader eller fukt i boligen?

Ja Nei

Kommentarer

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

Ja Nei Kommentarer

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

Ja Nei Redegjør for dette

8.2. Er arbeidet utført av faglært?

Ja Nei Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når

8.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Ja Nei Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentakende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?

Ja Nei Kommentarer

9.1. Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Etilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?

Ja Nei Kommentarer

9.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?

Ja Nei Spesifiser firma eller andre kjente punkter

9.3. Kjenner du til om arbeidet er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

Ja Nei Kommentarer

9.4. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?

Ja Nei Deler Kommentarer

10. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Ja Nei Kommentarer

10.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

Ja Nei Kommentarer

10.2. Er arbeidet utført av faglært?

Ja Nei Kommentarer

10.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

Ja Nei Kommentarer

11. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

Ja Nei Kommentarer

12. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

Ja Nei Redegjør for dette

12.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja Nei Vet ikke Kommentarer

13. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfyr, septiktank, avløp e.l.?

Ja Nei Kommentarer

14. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, e.l.?

Ja Nei Kommentarer

14.1. Er enheten godkjent for varig opphold?

Ja Nei Vet ikke Kommentarer

15. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?

Ja Nei

Kommentarer

16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?

Ja Nei

Type rapport og dato

Boligsalgsrapport. 19.02.2019

17. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?

Ja Nei

Kommentarer

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

Ja Nei

Kommentarer

19. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?

Ja Nei

Kommentarer

20. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

11190039

Firma

Fana Sparebank Eiendom AS

Avdeling

Himla Eiendomsmegling

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

Fredrik Øimoen Andersen

TEGNING AV BOLIGSELGERFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10, gjerne også sammen med en bygningskyndig. Konferer med selger eller eiendomsmegler dersom noen av opplysningene i egenerklæringsskjemaet er uklare, eller dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon eller utlevering av rapporter som nevnt i pkt. 16.

TIL SELGER:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt boligselgerforsikringstilbud. **Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. TB skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.**

Ja, jeg tegner herved boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. november 2018 og produktark om boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtagelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

Jeg bekrefter at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6

Jeg er kjent med at dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.

Jeg er innforstått med at Protector Forsikring ASA i det tilfellet det er tegnet boligselgerforsikring vil innhente dokumentasjon fra eiendomssalget og ta kontakt med alle nødvendige parter ved en eventuell reklamasjonssak. Formålet med innhenting er å kunne vurdere dekning ifht forsikringsavtalens vilkår. Vi vil oppbevare disse opplysningene til formålet med behandlingen opphører.

Nei, jeg tegner ikke boligselgerforsikring, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne det.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring dersom det er avkrysset for «annet» på salgobjekttype. Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Signert med



Signert av: Solbakken, Janne Helen 27.02 2019 12:46

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema: _____

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet. Sist endret: 01.11.2018



BERGEN
KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling

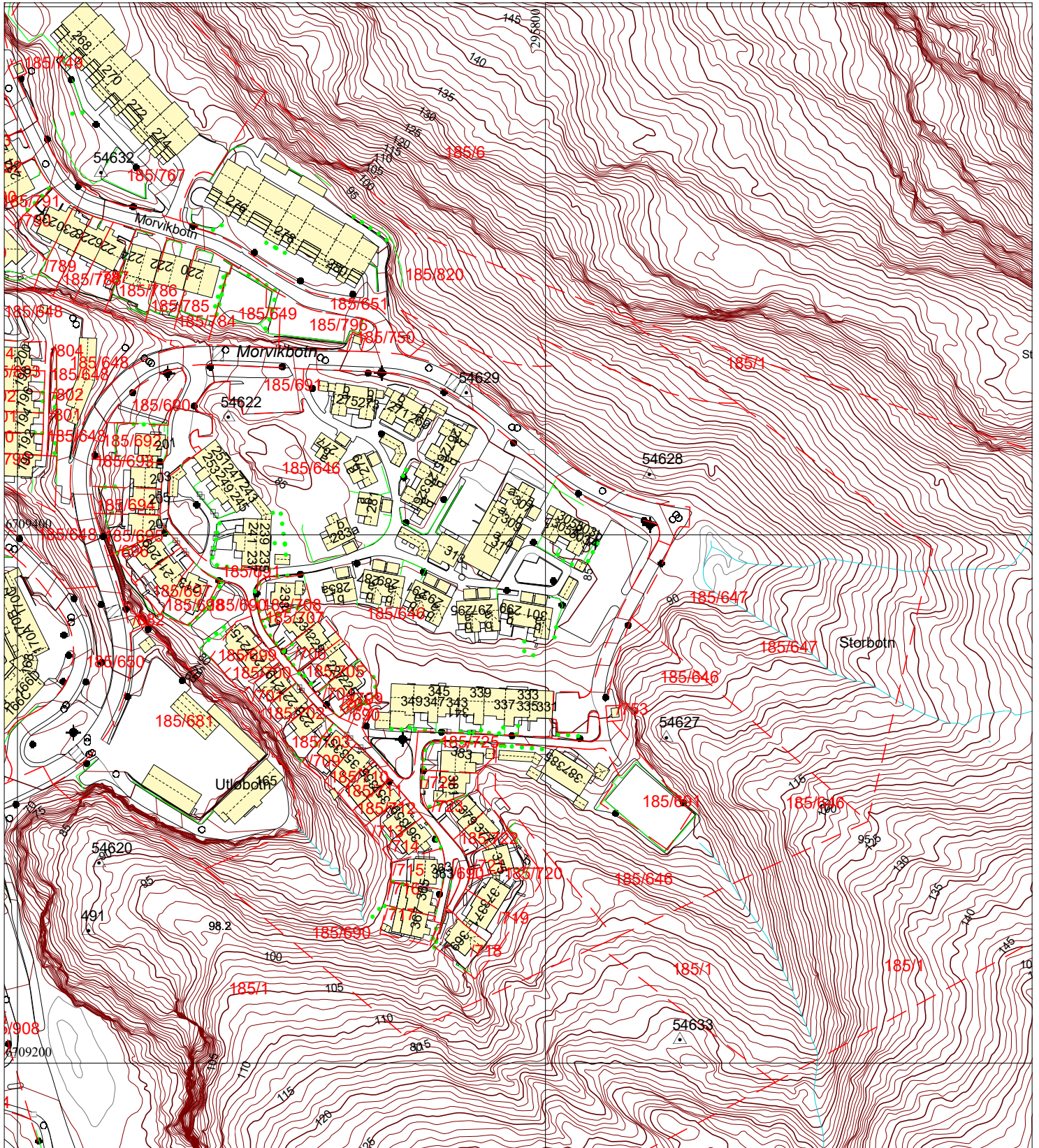
Plan- og bygningsetaten

Målestokk 1:2000

Dato: 15.02.2019

Gnr/Bnr 185/646

Adresse: Morvikbotn 305B m/flere



	Bygning, tak Terrasse o.l.		Byggemeldt anlegg		Gjerde, stein		Innmålt tre
	Bygning, veggliv		Høydekote		Gjerde, annet		Flaggstang, stolpe
	Byggemeldt bygg		Høydekote - usikker		Kraftledning		Kum, sluk, hydrant
	Fredet bygg		Eiendomsgrense		Hekk		Gårdsnr/bruksnr
			Eiendomsgrense - usikker		Sti		Høydepunkt med høyde
			Kulturminnegrense		Traktorveg		Grunnlagspunkt/fastmerke

Vedtekter

For Raunane Borettslag org nr 945 827 165.

tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 16.11.1987 sist endret den 2.05.2005 og 9. mai 2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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 ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig maling/beising etter de intervaller som blir bestemt av styret. Kostnadene til beis/maling og eventuelt stillas belastes borettslaget.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

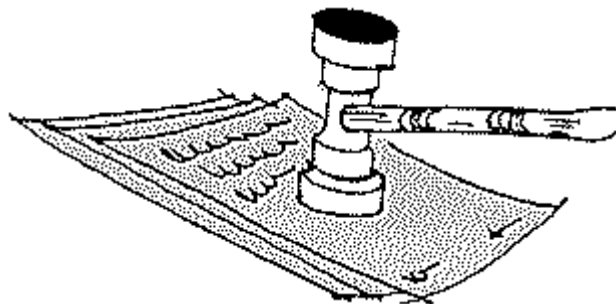
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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



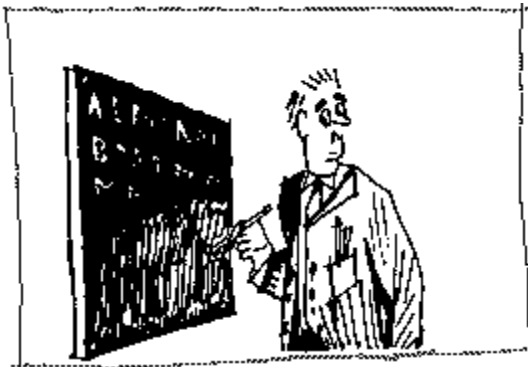
HUSORDENSREGLER FOR RAUNANE BORETTSLAG



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

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

I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret, eventuelt generalforsamlingen i laget. Sist endret 8.12.2014.



1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.

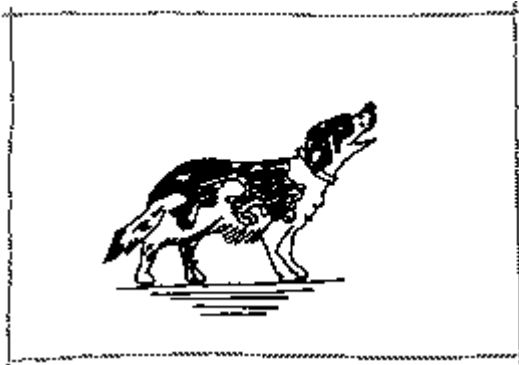
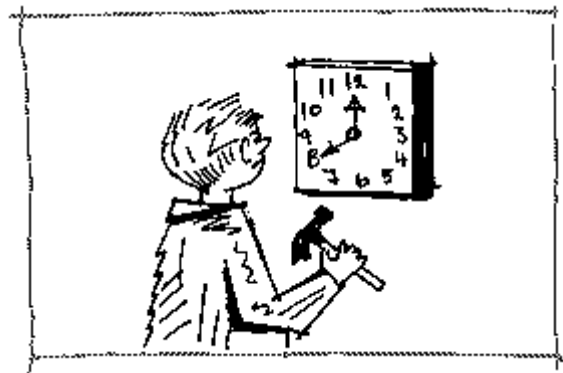
Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på anviste oppstillingsplasser.

Balkonger, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

1. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 22.00-06.00.

Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl.08.00 – 20.00 på hverdager. Ved sammenkomster eller andre aktiviteter som kan gi støy utover de fastsatte tider, skal nærmeste naboer varsles på forhånd. Beboerne plikter å opparbeide og vedlikeholde tildelte utearealer. Beboerne har et generelt ansvar for fellesarealet i borettslaget.



3. Regler for husdyrhold

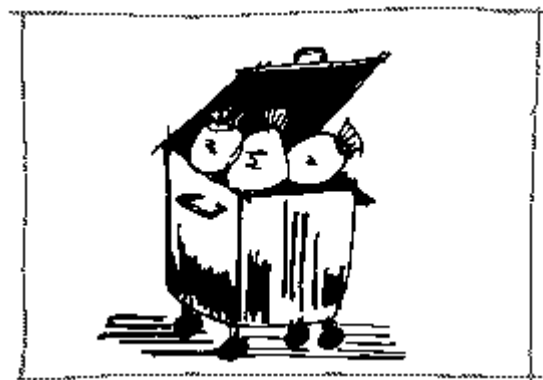
Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt uten at styret i borettslaget har gitt sitt samtykke. Søknad om anskaffelse av husdyr skal sendes styret i borettslaget. Dyrehold krever at eier tar nødvendige forholdsregler slik at øvrige beboere ikke sjeneres.

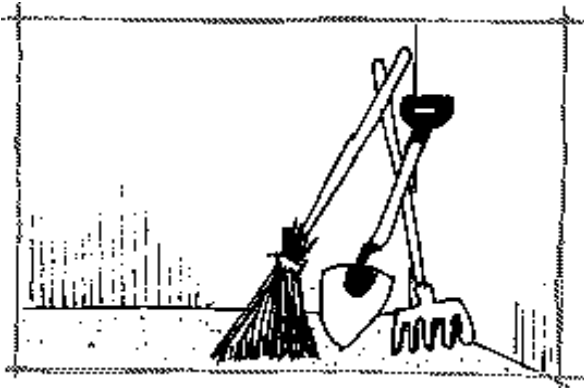
4. Boss

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i beholderne, og lokket på beholderne må være lukket. Den enkelte har ansvar for sin beholder.

Bossavhenting foregår på torsdager. Beholderne skal tas inn senest dagen etter tømning.

Papp og papir legges i egne containere.



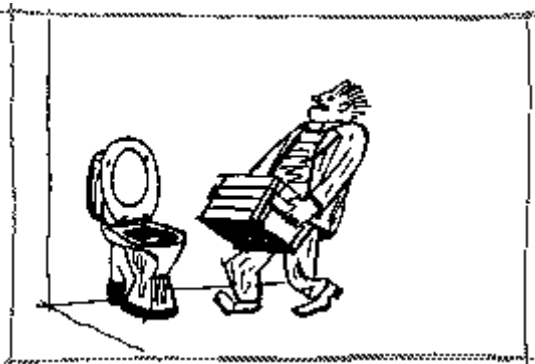
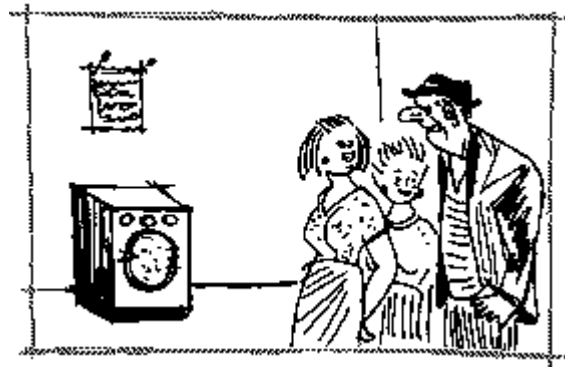


5. Renhold

Den enkelte er ansvarlig for å rydde fellesarealene etter seg om man forårsaker tilgrising. NB! Dette gjelder alle friarealene og lekeplassene.

6. Tørkeplasser

Tørking og lufting av tøy bør så langt det er mulig unngås på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.



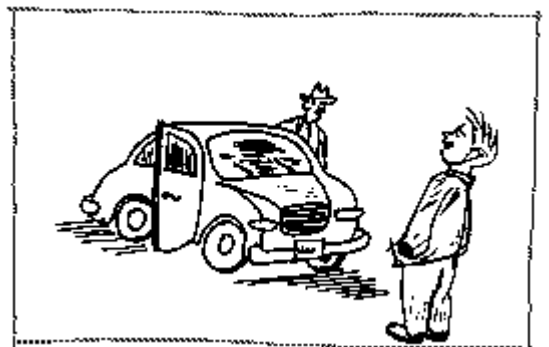
7. Bad, wc og ledninger

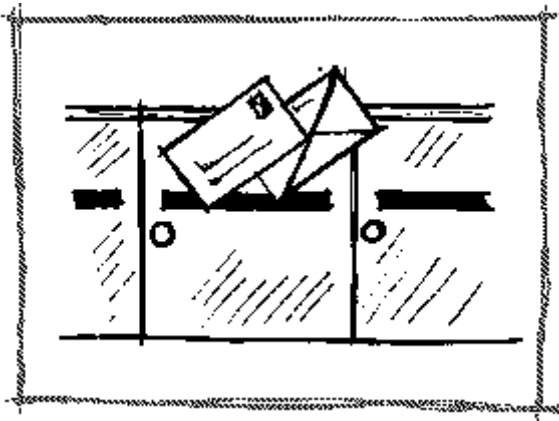
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalettpapir.

NB! Vedr oppussing bad, wc se punkt 11.

8. Bilplasser og garasjeanlegg

Parkering og øvrig ferdsel med bil i boområdet må kun skje på en forsvarlig måte i henhold til skilt og veimerkinger. Innkjøring i borettslaget bør ikke skje innenfor de tider som er angitt i pkt 2 og er kun lovlig for varetransport eller lignende. Parkering innenfor portene er forbudt og vil medføre borttauing. Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene.





9. Meldinger og henvendelser

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

10. Plikter/ ansvar

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



11. Andre Bestemmelser

Oppussing bad. Sluker

Det er den enkelte beboers ansvar å tilse at sluk/bad er i forsvarlig stand, slik at lekkasjer unngås ref. vedtektenes pkt. 5-1. I forbindelse med at man legger nytt gulv på badet, er det pålagt at sluken skiftes. Ved skifte av sluk refunderer borettslaget inntil kr 4 000 pr sluk. Arbeidet må utføres av autorisert rørlegger og original faktura må vedlegges refusjonssøknaden.

Ved rehabilitering av våtrom er det også anbefalt at man skifter rørene til rør i rør system. Borettslaget gir tilskudd på inntil kr 15 000 til skifte til rør i rør system ved fremlagt spesifisert faktura fra autorisert rørlegger.

NB! Kontakt styret før utbedring av våtrom.

Garasjeanleggene

- Garasjen skal nyttes til det formål den er tiltenkt, og må ikke brukes til regulær lagerplass.
- Det er kun andelseieren eller medlemmer av eierens husstand som skal bruke garasjen.
- Andelseieren plikter å sørge for renhold ved sin garasje plass.
- Andelseieren skal oppfylle hensikten med garasjeplassen og benytte sin garasje plass og ikke parkere unødig på lagets fellesparkeringsplasser. Om garasjeeieren til stadighet ikke benytter sin garasje, men parkerer på fellesgrunn regnes dette som brudd på ordensreglene.

Til andelseierne i Raunane Borettslag

ORDINÆR GENERALFORSAMLING !

Det kalles herved inn til ordinær generalforsamling i Raunane Borettslag

DATO: TORSDAG 14. JUNI 2018

TID: KL 19:00

STED: Grendahuset

DAGSORDEN:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSBERETNING FRA STYRET

3. ÅRSREGNSKAP

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV STYREMEDLEM OG VARAMEDLEMMER

Vidar Hantveit - styreleder på valg for 2 år

Jan Fredrik Johnson styremedlem på valg for 2 år

Trygve M. Larsen - varamedlem på valg for 1 år

Hans Martin Ese - varamedlem på valg for 1 år

6. VALG AV DELEGATER TIL VESTBOS GENERALFORSAMLING

Bergen, 15. mai 2018

Styret

*Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen
Hver andelseier har en stemme og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i
felleskap, har eierne til sammen kun en stemme.*

Vedlegg: Årsberetning, regnskap, fullmakt og stemmesedler

Årsberetning 2017 for Raunane Borettslag

Virksomheten art og lokalisering

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

Borettslaget består av 76 rekkehusleiligheter ligger i Bergen kommune og har adresse Morvikbotn i Åsane.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 møter

I tillegg er det avholdt et møte med Morvikgrenda.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av: Vanlig vedlikehold ettersyn av bygningsmassen og utomhusanlegg/lekeplasser.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om: Skaffe tilstandsrapport for takene.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Vedlikehold og ettersyn av bygningsmassen og utomhusanlegg, herunder lekeplasser.

Det er foretatt drenering av overvann på utomhusanlegget i 2016

I tillegg er det skiftet en del kledning på boder og bygninger.

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

Vedlikehold og ettersyn av bygningsmassen og utomhusanlegg.

Borettslagets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

Styrets oppfatning er at bygningsmassen er i rimelig god stand.

Internkontroll

Styret har plikt til å ha internkontroll i henhold til forskrift av 06.12.1996 nr. 1127 (Internkontrollforskriften). Internkontrollen til borettslaget omfatter blant annet krav til lekeplasser, elektriske anlegg og utstyr, brannsikkerhet osv.

Det er gjennomført kontroll av brannvernutstyr. Det er også utført kontroll av el anlegg fellesareal i 2012.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Borettslagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Borettslagets revisor er Ernst & Young AS

Borettslagets forsikringsselskap har vært IF Skadeforsikring.

Borettslaget har tegnet følgende forsikringer:

Borettslagets eiendomsmasse er forsikret for kr 150 835 000
Borettslagets egenandel ved skade er kr 6 000.

Ved skader forårsaket av beboer/andelseier, må beboer/andelseier selv dekke egenandel.
Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/andelseier.

Det er siste år er det registrert 2 skadesaker.
Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinær generalforsamling den 18.5.2017 bestått av:

Vidar Hantveit	styreleder valgt for 2 år	2016 - 2018
Jan Fredrik Johnson	styremedlem valgt for 2 år	2016 - 2018
Anette Toppe	styremedlem valgt for 2 år	2017 - 2019
Kari Kvamstø	styremedlem valgt for 2 år	2017 - 2019
Trygve M. Larsen	varamedlem for 1 år	2017 - 2018
Hans Martin Ese	varamedlem for 1 år	2017 - 2018
Sissel Urdal	styremedlem oppnevnt av Vestbo	

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Vidar Hantveit	- styreleder på valg for 2 år i 2018
Jan Fredrik Johnson	- styremedlem på valg for 2 år i 2018
Trygve M. Larsen	- varamedlem på valg for 1 år
Hans Martin Ese	- varamedlem på valg for 1 år

Boligomsetning

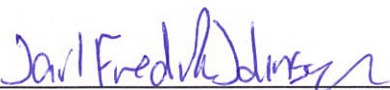
Det er i løpet av 2017 omsatt 7 boliger i borettslaget.

Gjennomsnittspris for solgte leiligheter 2017 var:

3-roms leilighet: Snittpris kr. 2 552 120 (laveste pris 2 232 983 høyeste 2 730 727).
Dette representerer en prisøkning på 5% prosent sammenlignet med året før.
Oppgitte priser er inklusiv fellegjeld.

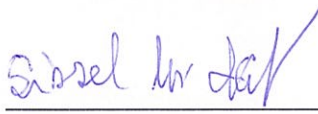
Bergen, 05/5 - 2018


STYRELEDER


STYREMEDLEM


STYREMEDLEM


STYREMEDLEM


STYREMEDLEM

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		3 382 776	3 383 457	3 387 276	3 551 532
Andre inntekter	9	424 267	331 882	330 000	379 392
SUM INNETEKTER		3 807 043	3 715 339	3 717 276	3 930 924
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	10	1 700	0	0	0
Styrehonorar	10	90 000	90 000	90 000	90 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	10	12 930	12 690	12 690	12 690
Forretningsførsel		119 778	116 286	119 777	123 071
Kontingent BBL		22 800	22 800	22 800	22 800
Andre honorarer		2 812	8 063	0	0
Revisjon	11	9 450	9 250	9 450	9 650
Forsikringspremier		99 341	112 069	115 000	115 000
Energikostnader		58 219	46 071	50 000	50 000
Kommunale avgifter		808 341	771 166	789 000	831 000
Andre driftskostnader	12	482 912	370 545	467 000	455 000
Vedlikehold	13	1 481 621	1 169 466	981 000	1 096 000
SUM KOSTNADER		3 189 902	2 728 406	2 656 717	2 805 211
DRIFTSRESULTAT		617 141	986 933	1 060 559	1 125 713
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		25 078	26 724	0	0
Finanskostnader		419 219	448 013	412 365	396 385
NETTO FINANSPOSTER		-394 142	-421 289	-412 365	-396 385
ÅRSRESULTAT	1, 2	222 999	565 644	648 194	729 328
Overføringer og disponeringer		222 999	565 644	0	0

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Tomter	6, 7	1 218 618	1 218 618
Eiendom	6, 7	52 547 845	52 547 845
Finansielle anleggsmidler:			
Andre langsiktige fordringer		60 000	60 000
Sum anleggsmidler		53 826 463	53 826 463
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		64 573	53 119
Vestbo Finans AS i mellomregning		199 777	637 677
Plassering høyrente		3 529 252	3 504 655
Andre fordringer	8	112 925	76 496
Bankinnskudd og kontanter:			
Håndkasse		39 206	11 813
Sum omløpsmidler		3 945 733	4 283 760
SUM EIENDELER		57 772 195	58 110 223

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	2	7 600	7 600
Sum innskutt egenkapital		7 600	7 600
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	18 205 035	17 982 036
Sum opptjent egenkapital		18 205 035	17 982 036
Sum egenkapital	2	18 212 635	17 989 636
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	3, 5	17 490 614	18 179 051
Borettsinnskudd	4, 5	21 889 300	21 889 300
Sum langsiktig gjeld:		39 379 914	40 068 351
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		179 646	52 236
Sum kortsiktig gjeld		179 646	52 236
Sum gjeld:		39 559 560	40 120 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 772 195	58 110 223

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapssjef/Autorisert regnskapsfører

Sted: Morvik BOTN, dato: 22.03.18

Vidar Hantveit

Vidar Hantveit
Leder

Jarl Fredrik Johnson

Jarl Fredrik Johnson
Styremedlem

Kari Kvamstø

Kari Kvamstø
Styremedlem

Sissel Urdal

Sissel Urdal
Styremedlem

Anette Toppe

Anette Toppe
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.17	Regnskap 2016
A. Disponible midler pr. 01.01.	4 231 524	4 334 499
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	222 999	565 644
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-688 436	-668 620
B. Årets endring i disponible midler	-465 437	-102 976
C. Disponible midler for perioden og 31.12.fjoråret	3 766 087	4 231 524
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	3 729 029	4 142 332
Kortsiktige fordringer	177 498	129 615
Kontanter og bankinnskudd	39 206	11 813
Omløpsmidler	3 945 733	4 283 760
Kortsiktig gjeld	-179 646	-52 236
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	3 766 087	4 231 524

Note 2 - Egenkapital

	01.01. 2017	Årets resultat	31.12.2017
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	7 600	0	7 600
Annen egenkapital	17 982 036	222 999	18 205 035
Sum egenkapital 31.12.	17 989 636	222 999	18 212 635

Note 3 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DnB Bank ASA
Lånenummer:	12113400100
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2007
Rentesats:	2.3 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2037
Opprinnelig lånebeløp:	26 000 000
Lånesaldo 01.01:	18 179 051
Avdrag i perioden:	688 436
Lånesaldo 31.12:	17 490 614
Saldo 5 år frem i tid:	13 781 387

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	3	257 372	772 116
	2	245 630	491 260
	1	240 580	240 580
	19	239 507	4 550 633
	1	237 234	237 234
	17	228 459	3 883 803
	31	222 462	6 896 322
	2	209 332	418 664

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 4 - Borettsinnskudd

		Regnskap 2017	Regnskap 2016
2250 Borettsinnskudd		21 889 300	21 889 300
Sum	5	21 889 300	21 889 300

Note 5 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
2230 Andre pantelån	17 490 614	18 179 051
2250 Borettsinnskudd	21 889 300	21 889 300
Sum	39 379 914	40 068 351

Note

Note 6 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

		Regnskap 2017
1150 Tomt		1 218 618
1120 Bygningmessige anlegg		52 547 845
Sum	7	53 766 463

Note 7 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Tomt	Byggmessige Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 218 618	52 547 845
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 218 618	52 547 845
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført 31.12:	1 218 618	52 547 845
Anskaffelsesår :	1991	1991
Antatt levetid i år :		

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

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
1571 Erstatningsm.skader/skadeoppgjør	29 089	0
1588 Periodiserte kostnader	83 836	76 496
Sum	112 925	76 496

Note 9 - Andre inntekter

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	330 144	330 144
3885 Diverse inntekter fri	94 123	1 738
Sum	424 267	331 882

Konto 3885 - Oppgjør kasse Grendahus kr. 29.550, viderefakturert Morvikgrenda HL kr. 64.573

Note 10 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
5125 Dugnad innberetningspliktig	1 700	0
5330 Styrehonorar lag	90 000	90 000
5400 Arbeidsgiveravgift	12 930	12 690
Sum	104 630	102 690

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret - og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 11 - Ytelser/godtgjørelser til revisor

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
6700 Revisjon inkl.mva	9 450	9 250
Sum	9 450	9 250

Note 12 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
6361 Fellesvask	0	11 678
6389 HMS	0	863
6391 Snømåking strøing	83 435	1 875
6392 Containerleie / tømning	20 000	16 197
6500 Verktøy og redskaper	1 595	0
6551 Nøkler, låser o.l	1 822	0
6583 Lisenser - IT	913	0
6900 Telekommunikasjon	9 665	8 075
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	365 481	331 857
Sum	482 912	370 545

Note 13 - Vedlikehold

	Regnskap 2017	Regnskap 2016
6602 Vedlikehold VVS	57 883	78 906
6603 Vedlikehold elektro	0	3 701
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	425 034	523 430
6607 Vedlikehold boder/garasjer	29 081	10 132
6610 Leie vaktmester	76 649	125 128
6612 Lekeplasser	4 188	0
6617 Brannvernutstyr/service	19 615	17 909
6618 Fri dugnadsutbetaling	7 150	2 000
6624 Vedlikehold ventilasjon	8 075	19 307
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	6 271	5 978
6630 Egenandel forsikring	6 000	0
6632 Skader uten oppgjør	16 852	0
6641 Malerarbeid	8 012	2 756
6690 Vedlikehold og diverse	816 811	380 219
Sum	1 481 621	1 169 466

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Raunane Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Raunane Borettslag som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- vurderer 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 omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

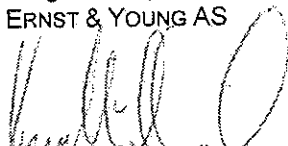
Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Bergen, 6. april 2018
ERNST & YOUNG AS



Karl Erik Svanevik
statsautorisert revisor

Protokoll ordinær generalforsamling i RAUNANE BORETTSLAG

År 2018, torsdag 14. juni ble det holdt ordinær generalforsamling i Raunane Borettslag. Møtet ble avholdt i Grendahuset etter skriftlig innkalling datert 15.5.2018.

Tilstede fra styret: Vidar Hantveit, styreleder
Anette Toppe, styremedlem
Kari Kvamstø styremedlem
Jan Fredrik Johnson, styremedlem

I tillegg møtte Vestbos representant i styret Sissel Urdal.

Tilstede fra andelseierne: 9 inkl. 1 fullmakter.

Sak 1. Konstituering

Styreleder, Vidar Hantveit var møteleder.

Som referent ble valgt: Sissel Urdal

Til å undertegne protokollen ble valgt: Lise Karin Hillestad

Innkalling og dagsorden ble tatt opp til godkjenning.

Innkalling og dagsorden ble godkjent.

Som tellekorps ble valgt: Ingen

Sak 2 Årsberetning

Styrets årsberetning ble gjennomgått.

Vedtak: Styrets årsberetning for 2017 ble godkjent.

Sak 3 Regnskap

Regnskapet ble gjennomgått og kommentert.

Revisors beretning ble kommentert.

Vedtak: Regnskapet ble fastsatt som lagets regnskap for 2017.

Revisors beretning ble tatt til etterretning.

Sak 4 Godtgjørelse til styret

Det ble fremmet forslag om kr 90 000,- i honorar til styret for foregående periode.

Andre forslag: Ingen

Vedtak: Det ble vedtatt kr 90 000,- i honorar til styret for foregående periode.

Sak 5 Valg

Vidar Hantveit styreleder på valg for 2 år

Jan Fredrik Johnson styremedlem på valg for 2 år – tok ikke gjenvalg

Trygve M. Larsen - varamedlem på valg for 1 år

Hans Martin Ese - varamedlem på valg for 1 år

Forslag til kandidater:

Styreleder valgt for 2 år: Vidar Hantveit

Styremedlem valgt for 2 år: Hans Martin Ese

Vedtak:

Vidar Hantveit ble valgt som styreleder

Hans Martin Ese ble valgt som styremedlem

Varamedlemmer:

Trygve M. Larsen

Roger Bashir

Valgene ble gjort ved akklamasjon.

Etter valget består styret av:

Navn:	Verv:	Periode:
Vidar Hantveit	styreleder valgt for 2 år	2018 - 2020
Hans Martin Ese	styremedlem valgt for 2 år	2018 - 2020
Anette Toppe	styremedlem valgt for 2 år	2017 - 2019
Kari Kvamstø	styremedlem valgt for 2 år	2017 - 2019
Trygve M. Larsen	varamedlem for 1 år	2018 - 2019
Roger Bashir	varamedlem for 1 år	2018 - 2019
Sissel Urdal	styremedlem oppnevnt av Vestbo	

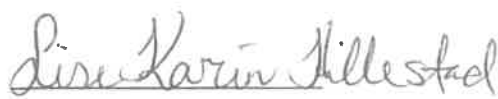
Sak nr 6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

Som delegat ble foreslått: Vidar Hantveit, Morvikbotn 265A, 5122 Morvik

Som varamedlem ble foreslått: Kari Kvamstø

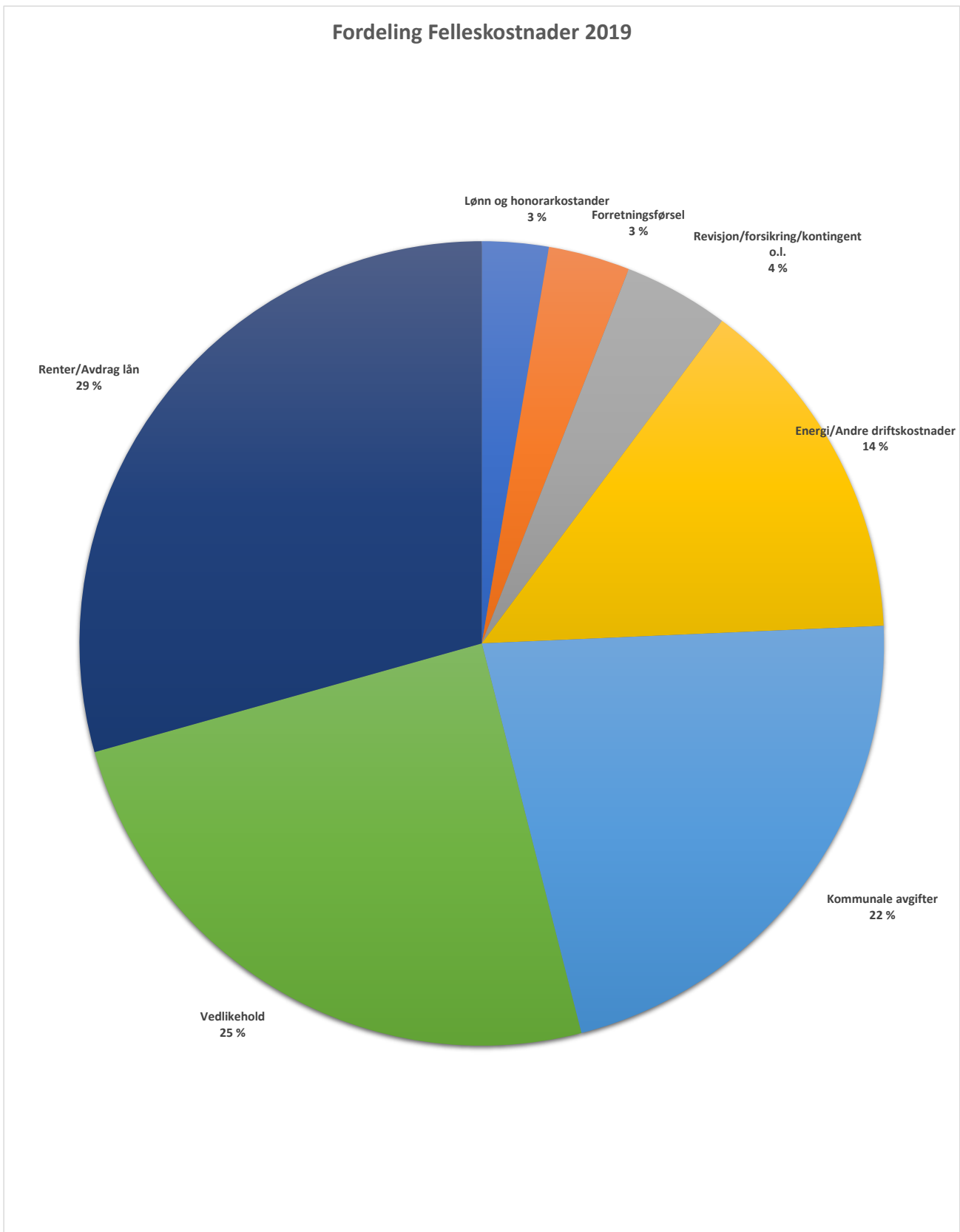
Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.


Møteleder


Andelseier

119 Raunane Borettslag

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Planinformasjon - Gnr/Bnr 185/646 i Bergen kommune

Utlistet 15.02.2019

Om rapporten

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

- *gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen' og 'over grunnen'*
- *reguleringsplaner under arbeid*

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

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

Mer informasjon om angitte planer kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#). Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#). For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

<i>TeigID</i>	<i>Type</i>	<i>Hovedteig</i>	<i>Beregnet areal</i>	<i>Arealkvalitet</i>	<i>Arealmerknad</i>	<i>Nord-koord.</i>	<i>Øst-koord.</i>
261559995	Grunneiendom	Ja	16136,3 m ²	Sikker	-	6709391	295748
261560116	Grunneiendom	Nei	7313,2 m ²	Sikker	-	6709319	295864

Berøringsgrad

Berøringsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen. Beregningen av berøringsgrad nedenfor er gjort ut fra et eiendomsareal på 23449,5 m² som er summen av 2 teiger.

Reguleringsplaner på grunnen

Planid	Type	Plannavn	Saksnr	Status	Ikrafttrådt	Berøringsgrad
4370002	31	ÅSANE. GNR 185, HAUKEDAL - MORVIK, FELT D-1	190000079	3	05.08.1988	83,3 %
4370001	31	ÅSANE. GNR 185 OG 187, HAUKEDAL - MORVIK FELT D-1	190001277	3	24.06.1986	16,7 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

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

Reguleringsplaner under arbeid

Planid	Type	Plannavn	Saksnr	Status	Berøringsgrad
62950000	35	ÅSANE. GNR 185 BNR 647, STORBOTN	201628582	1	7,5 %

Kommune(del)plan(er)

Planid	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt	Berøringsgrad
60910000	BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010 - 2021	200817958	24.04.2013	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

Planid	Arealformål (kode - forklaring)	Arealstatus	Berøringsgrad
60910000	1001 - Bebyggelse og anlegg jfr. bestemmelser og retningslinjer	Nåværende	100,0 %
60910000	5100 - LNF-områder jfr. bestemmelsene § 4, § 21 og § 25	Nåværende	< 0,1 % (0,1 m ²)

Planer i nærheten av eiendommen

Arealplaner i avstand nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrense.

Planid	Type	Plannavn	Saksnr	Status	Ikrafttrådt
4380001	31	ÅSANE. HAUKEDAL - MORVIK, HESTHAUGVEGEN, KRYSS MED HAUKEDALSVEIEN	-	3	16.01.1981
4370000	30	ÅSANE. HAUKEDAL - MORVIK FELT D-1	190000079	3	21.11.1983
60140000	30	ÅSANE. GNR 185 BNR 645 MED FLERE, MORVIKBOTN	200702690	3	28.06.2010
4370100	30	ÅSANE. GNR 185 BNR 674, MORVIK	200012304	3	08.05.2000

Forklaring status:

3 - Endelig vedtatt arealplan

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Godkjente byggesaker i avstand nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrense.

<i>Gnr/Bnr</i>	<i>Bygningsnr</i>	<i>Endring</i>	<i>Bygningstype</i>	<i>Status</i>	<i>Dato</i>	<i>Saksnr</i>
185/718	9588566-3	Tilbygg	Kjede/atriumhus	Igangsettingstillatelse	10.09.2015	201526191
185/720	9588531-1	Tilbygg	Kjede/atriumhus	Igangsettingstillatelse	27.02.2015	201427470



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Etat for plan og geodata.

Plannivåene

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

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2010

Revisjon av kommuneplanens arealdel ble vedtatt i Bergen bystyre mandag 17.oktober 2011, men behandling av innsigelser til vesentlige deler av planen pågikk helt frem til Miljøverndepartementets stadfestelse 24.april 2013.

Les mer på Internett:

<http://www.bergen.kommune.no/omkommunen/arealplaner/9268/9270>

Gjør oppmerksom på at kommuneplanen nå er under revisjon – Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/avdelinger/planog-bygningsetaten/11017/article-145407>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

PLANKART - Byrådsavdeling for byutvikling - Plan- og bygningsetaten

Målestokk 1:2000

Dato: 15.02.2019

Gnr/Bnr/Fnr: 185/646/0

Adresse: Morvikbotn 305B m/flere

Plantype: Planendring

Arealplan-ID: 4370002

Plannavn: ÅSANE. GNR 185, HAUKEDAL - MORVIK, FELT D-1

Ikrafttredelsesdato: 05.08.1988

Planbestemmelser: Ikke oppgitt

Planstatus: Gjeldende plan

Saksnr: 190000079

Reguleringsformål: Boligområde





BERGEN
KOMMUNE

PLANKART - Byrådsavdeling for byutvikling - Plan- og bygningsetaten

Målestokk 1:2000

Dato: 15.02.2019

Gnr/Bnr/Fnr: 185/646/0

Adresse: Morvikbotn 305B m/flere

Plantype: Planendring

Arealplan-ID: 4370001

Plannavn: ÅSANE. GNR 185 OG 187, HAUKEDAL - MORVIK FELT D-1

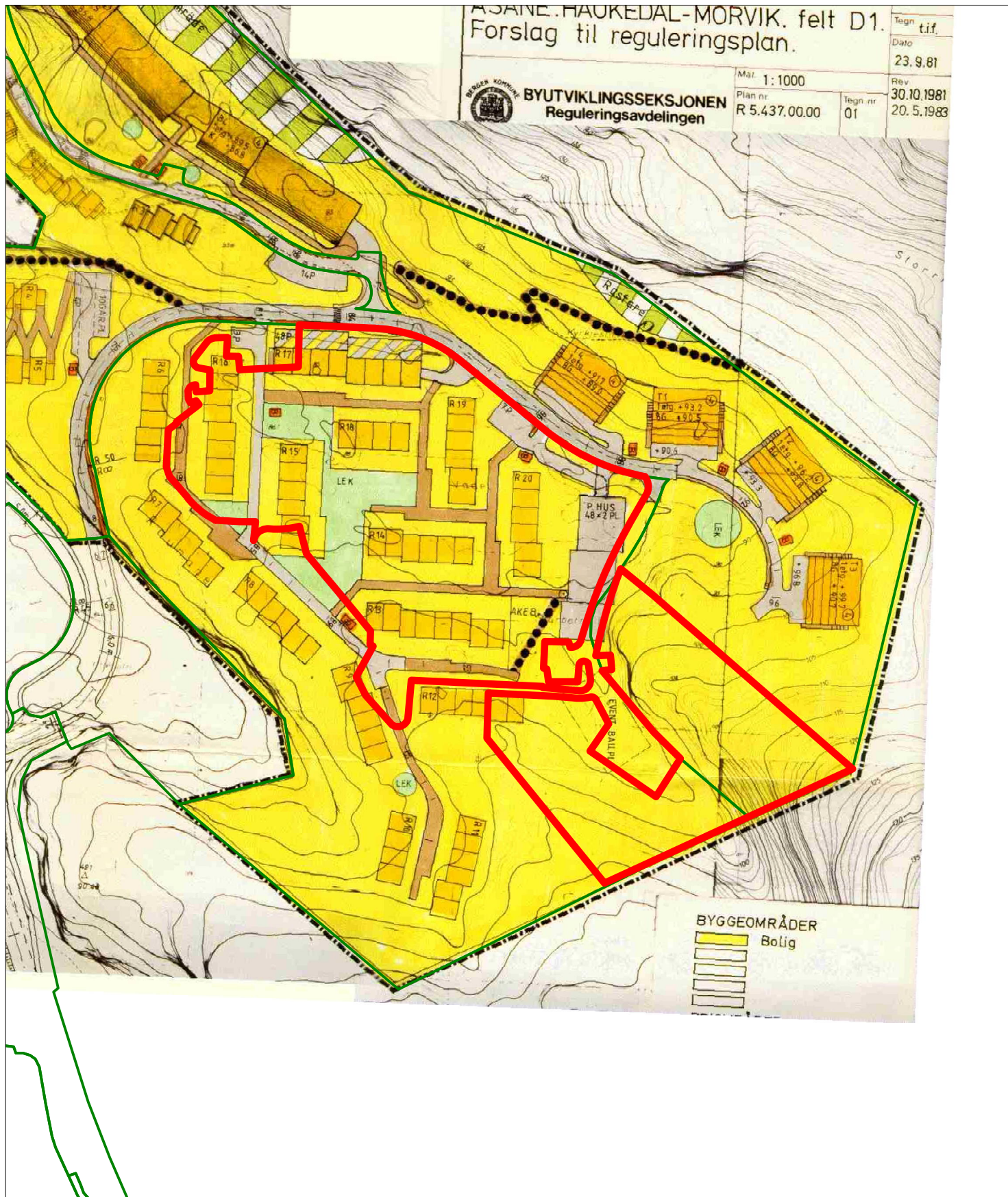
Ikrafttredelsesdato: 24.06.1986

Planbestemmelser: Ikke oppgitt


Planstatus: Gjeldende plan

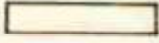
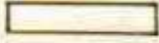
Saksnr: 190001277

Reguleringsformål: Se tegnforklaring



BYGGEOMRÅDER


 Bolig




FRIOMRÅDER




TRAFIKKOMRÅDER


 Off. kjøreveg

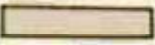
 Off. fortau


ANDRE BESTEMMELSER


 Blokker

 Rekkehus, småhus


 Lekeplass

 Kjøreveg felles

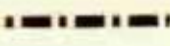
 Gangveg / .. / sti


 G. / P. Garasje / parkering


FAREOMRÅDER


 Rasfarlig område

STREKSYMBOLER

 Planens begrensning

 Grense for reguleringsformål.

 Eiendomsgrense

 Reg. tomtegrense

R.5.437.00.01



BILAG ②

FORSLAG TIL ENDRING 07-05-86 M. & J. SVENNINGSSON

ARKITEKTER M. N. A. L.

Planen er utarbeidet på grunnlag av innsendt forslag fra ark.m.n.a.l. M. og J. Svenningsson.

ÅSANE. HAUKEDAL-MORVIK. felt D1.
Forslag til reguleringsplan.

Planl

Tegn t.i.f.

Date

23.9.81

Rev

30.10.1981

20.5.1983

Mål. 1:1000

Plan nr

R 5.437.00.00

Tegn. nr

01

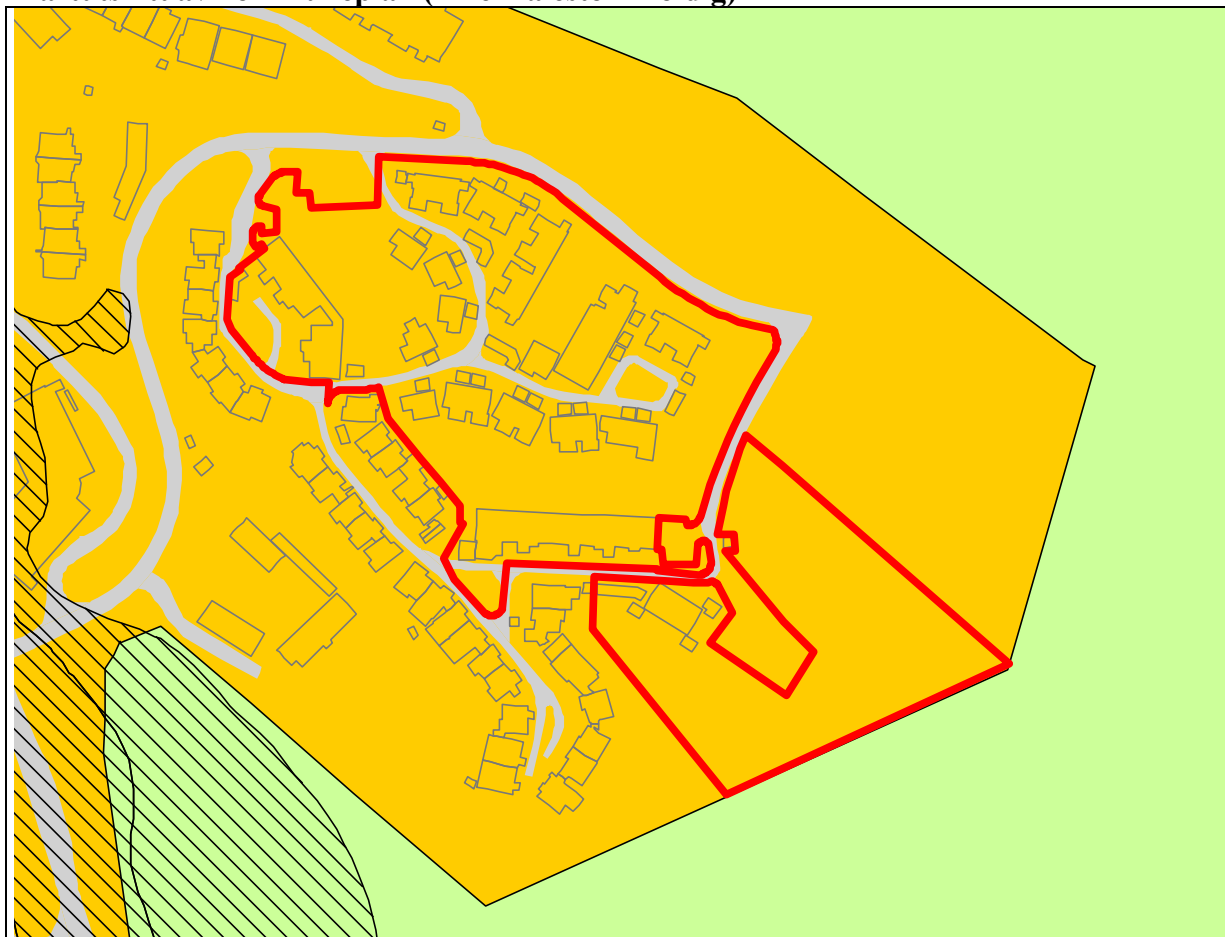


BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen



Gjelder forespurt eiendom:
Gnr 185 Bnr 646 Fnr 0 Snr

Kartutsnitt av kommuneplan (ikke målestokkholdig)





Tegnforklaring

KpGrense	KpArealformålOmråde
Vedtatte bybanestopp	Bebyggelse og anlegg
Kommunedelplaner	Boligbebyggelse
KpSamferdsellInje	Sentrumsformål
Hovedvei (tunnel) N	Offentlig eller privat tjenesteyting
Hovedvei N	Råstoffutvinning
Hovedvei (tunnel) F	Næringsbebyggelse
Hovedvei F	Idrettsanlegg
Bane (tunnel) N	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
Bane N	Grav og urnelund
Sporvei (tunnel) N	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Sporvei N	Bane
Sprorvei (bro) N	Lufthavn
Farled	Havn
Sporvei F	Grønnstruktur
Sporvei (tunnel) F	Forsvaret
KpBestemmelseGrense	LNF
KpAngittHensyn	LNF - spredt bolig
KpStøysone gul	Bruk og vern av sjø og vassdrag
KpStøysone rød	Ferdsel
KpInfrastruktursone	Småbåthavn
KpSikringsone	Fiske
KpGjennomføringsone	Akvakultur
KpFaresone	Drikkevann
KpBåndleggingsone	Naturområde
KpArealformålGrense	Friluftsområde
	Kombinerte formål i sjø og vassdrag