NORDVIK

Langarinden 227

Vidunderlig rekkehus med hage og ettermiddag / kveldssol



Velkommen til

LANGARINDEN 227

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
30	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
65	Nabolagsprofil
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.08.2026









Nøkkelinformasjon

VIDUNDERLIG REKKEHUS MED SKJERMET HAGE OG ETTERMIDDAG / KVELDSSOL. TILBAKETRUKKET NABOLAG SENTRALT I ÅSANE.

Prisantydning	**4 190 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 438 267,-**
Fellesgjeld	**238 771,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 863,-**
BRA-i	**106 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1988**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

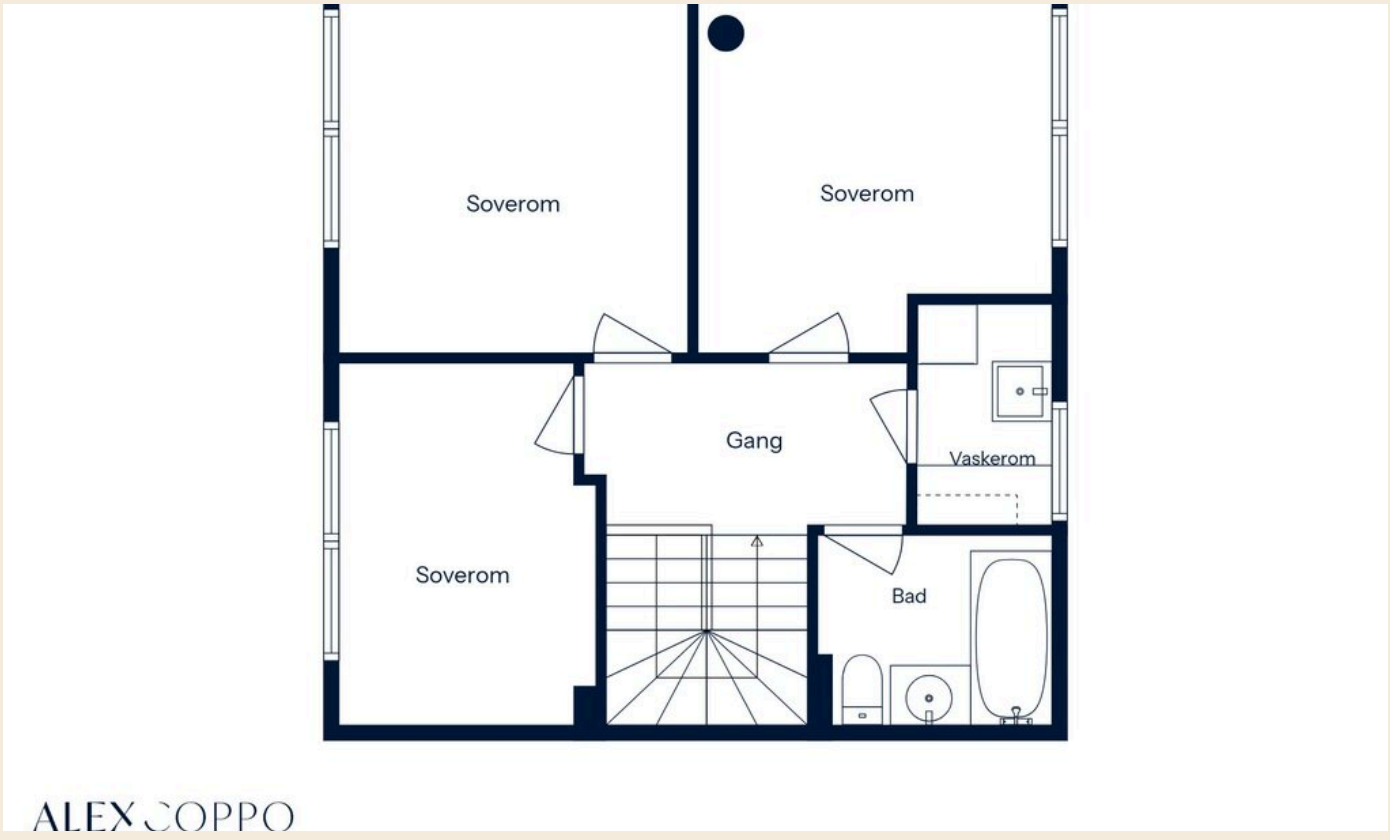
170 meter fra busstoppet, 950 meter fra skolen og 1200 meter fra butikken ligger Langarinden 227. Et hus med hage i et familievennlig nabolag der du på våren kun hører fuglekvitter på balkongen, lukter nyklippet plen på sommeren, kjenner stormene stryke seg langs husveggen på høsten og ser snøen bli liggende litt lengre på vinteren. Her er alle på hils og de små tronarvingene vokser opp med lekekamerater og lekeplasser ikke langt fra egen ytterdør. Over to plan inneholder rekkehuset en åpen entré, en stor stue, et lyst kjøkken, en idyllisk hage, et praktisk gjestetoalett, rikelig med bodplass, et helfliset badeværelse, et funksjonelt vaskerom og tre lune soveværelser. Forkjøpsretten har blitt lyst ut i forkant av salget for rask avklaring og snarlig overtakelse er mulig om ønskelig.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm



ALEX COPPO



ALEX COPPO

2. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm




227


























LG
SIEMENS











Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0239/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
LANGARINDEN 227, 5132 NYBORG
Gnr 203, bnr 117 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 83 i Vågsrinden Borettslag, org.nr. 844819692

Selger
Kim Remi Dyrdal

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)
238 771,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 428 771,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 496,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 438 267,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 453 267,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 106 kvm
Totalt BRA: 106 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, innv. bod, toalettrom, hall m/trapp, kjøkken og stue.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 30 kvm. Terrasse på 30 m².

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Gang m/trapp, bad, vaskerom og 3 soverom.
Total BRA: 52 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Boligen disponerer en utvendig bod på 4,07 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler.
Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke. Oppmålt ihht gjeldende måleregler.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder:
- 1. etasje: entré, innv. bod, toalettrom, hall m/trapp, kjøkken og stue.
- 2. etasje: gang m/trapp, bad, vaskerom og 3 soverom.

I tillegg disponerer boligen ekstern bod på 4,07 m².

Parkering
Andelen disponerer en parkeringsplass i borettslagets fellesareal. Plassens størrelse og bruk er begrenset, og

kjøper må selv vurdere egnethet opp mot egen bil.

Det er ikke funnet dokumentasjon på at parkeringsplassen disponeres kun av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i borettslaget skal benyttes.

Modernisering og påkostninger
2026:
- Alle innvendige overflater malt.
- Trapp oppgradert med maling.
- Nytt gjerde mot hagen.
- Nye fliser i entré, gjestetoalett og bod i underetasjen.
- Nye gulvlister montert i hele boligen.
- Nytt toalett og baderomsinnredning på gjestetoalettet.

2025:
- Komplett nytt kjøkken montert. Tidligere kjøkken ble revet og bygget opp på nytt med nye kjøkkenskap, benkeplate og hvitevarer.
- Nytt gulv lagt i hele boligen.

2024:
- Jentebarnerom ferdigstilt med dekorativ rosa mønstermaling, nytt gulv og ny dør.

2023/2024:
- Yttertak, stålpiper og takrenner ble skiftet i regi av borettslaget.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Bad bør oppgraderes.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. I regi av borettslaget. Oppgradering og fornyelse av Tak og pipe utført av fagfolk.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Service elektrikeren.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. I regi av borettslaget.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Nei. Boligen har loftvifte ventilasjon fra flexit, har ikke kunnskap om det er kontrollert.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Vinduer begynner å bli gamle.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Nei. Skrusikringer bør byttes ut med automat sikringer.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Loftsvifte, Vinduer og kledning er borettslagets ansvar, men jeg kjenner ikke til behov for konkrete utbedringer. Utover dette er det ingen kjente forhold utover normal alder og slitasje.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Roy Kristian Nordanger

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak.
- Takrenner og nedløp er av metall.
- Stålskorstein med ny trekking over tak, ble skiftet ved skifte av taktekking.
- Snøfangerbeslag og stigetrinn montert på takflaten.
- Boligen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre.
- Undertaket er av duk og sutakplater, og det er kaldtloft.
- Kaldtloft med lagringsmulighet. Gangbart gulv i midtre del av loftet. Isolert ned mot bolig.
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
- Fasade/kledning har liggende bordkledning.
- Fasader er overflatebehandlet med beis eller maling.
- Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
- Det er teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
- Boligen har terrassedekke med tilkomst fra stue. Beisede terrassebord lagt på underliggende bjelkelag av impr.trevirke. ca 30 m2.
- Trapper utvendig er av trevirke, samt skifer ved inngangsparti.
- Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys.
- Utvendig - Ytterdører.
- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør.
- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering.
- Dokumentasjon på bad i 2. etasje.
- Vanntett sjikt, membran og sluk på bad i 2. etasje.
- Dokumentasjon på vaskerom i 2. etasje.
- Overflater gulv på vaskerom i 2. etasje.
- Vanntett sjikt, membran og sluk på vaskerom i 2. etasje.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner.
- Tilliggende konstruksjoner på bad i 2 etasje.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger:
- Integrert stekeovn
- Integrert mikrobølgeovn
- Integrert induskjonstopp
- Integrert oppvaskmaskin
- Røroshetta kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegg
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn.
- Elektriske varmekabler på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 079 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 863,- pr. mnd.
Inkluderer: TV og internett, snømåking, kommunale avgifter, eiendomsskatt, styrehonorarer, dugnad, forretningsfører, bomiljø og diverse mindre poster.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Felleskostander kr. 5 273,-
- TV og internett kr. 590,-

Styreleder opplyser om at det per nå ikke er planer om å øke felleskostnadene utenom vanlig prisstigning og renter.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk og eventuelle andre ønskede tjenester.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 022 375,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 089 500,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke tv og internett fra Telenor er inkludert i felleskostnadene. Det er innlagt fiber.

Borettslaget

Om borettslaget
Vågsrinden borettslag ligger i Langarinden på Nyborg i Åsane. Borettslaget er rekkehusbebyggelse som består av 85 andeler fordelt på 4-roms, 3-roms og 2-roms leiligheter. Borettslaget har opparbeidet et stort fellesareal i Langarindsdalen, med bla. ballbinge, fotballbane og en flott bilfri akebakke. Området er til stor glede for både store og små i borettslaget. Borettslaget har en trivselskomité som arrangerer familiemiddager, juleverksted mm. for både store og små.

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er lyst ut i forkant av salget, og avklares etter boligen er solgt.

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 238 771,-pr. 03.07.2026

Borettslaget har en total fellesgjeld på kr. 19 037 909,- fordelt på 85 andeler, og lånevilkårene er:

DNB Bank ASA
Annuitetslån
Rentesats: 5,14% Flytende
Andel av saldo per 03.07.2026: kr. 238 771,-
Innfrielsesdato: 30.12.2052

Borettslaget er dekket av Klare Finans AS. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Styreleder opplyser om at det per nå ikke er planer om å øke fellesgjelden.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et negativt årsresultat på kr. -23 690,- i 2025. Budsjett for 2026 er et positivt årsresultat på kr 249 900,-.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til en hver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.
- Styreleder opplyser om tre frivillige dugnader i året.

Dyrehold
Styret skal orienteres ved anskaffelse av hund/katt. Som hunde-/katteeier er du ansvarlig for at det er trygt for andre i borettslaget å ferdes, og borettslaget minner om bestemmelsen om båndtvang. Det blir sett på som en selvfølge at hundeeierne plukker opp hundeskitt og påser at ikke hunden/katten er til sjenanse for naboene.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. SP5400450

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 13 266 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt for borettslaget. Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Det er ikke vanskelig å la seg overtale av Nyborg. Du er omringet av grønne skoger, høye fjell og samtidig bare tolv minutter unna Bergen sentrum. Dette er stedet som vil oppfylle ønskene til dere som vil ha kort vei til buss med over gjennomsnittet hyppige avganger, vil ha kort vei til barnehage/barneskole slik at hverdagslogistikken går opp og vil ha kort vei til varierte turmuligheter med ulike vanskelighetsgrader. Her vokser dine små opp i et veletablert nabolag med jevnaldrende lekekamerater aldri langt unna. Etter skoletid sørger Flaktveit IK, med både treningshall og stadion, at både barn og voksne holdes i aktivitet. Fotball for datter, håndball for sønn og frisbeegolf for far. I mine øyne finnes det ingen bedre sted å bo, men jeg er inhabil siden jeg selv bor i

nabolaget

Alle jeg snakker med, alle jeg er på besøk hos i nabolaget nevner kollektivtilbudet som et av de store trivselsargumentene. Nærmeste busstopp er aldri mer enn noen få minutters gange fra egen inngangsdør og bussen stopper på Åsane Terminal før den går videre til sentrum. Dette gir anledning for å skifte til en linje som går dit du skal. Og hvem vet, tenk om bybanen kommer rullende en gang i fremtiden.

Men man behøver ikke reise ut av Åsane for å få dekket dagens gjøremål. Åsane har blitt den bydelen med tettest konsentrasjon av handlesenter og spesialbutikker. Her finner man alt fra klesbutikker og møbelforretninger, til ferskvarebutikker og bilforretninger. Med kort vei til Horisont, Åsane Storsenter, Gullgruven, IKEA, med mer, har man det aller meste lett tilgjengelig i sitt eget nabolag. Innen gangavstand finner man også dagligvarebutikk på Ulvedalen torg med åpningstider mandag til søndag.

Etter skoletid/arbeidstid: Det er flere fritidstilbud i området å velge mellom uansett alder. Like ved Breimyra ungdomsskole ligger Flaktveit stadion og Flaktveithallen. Sistnevnte er en fullverdig idrettshall med utstyr og oppmerking til de fleste idretter, blant annet fotball, håndball og innebandy. Klubben tilbyr i tillegg kampsport, bueskyting, dans m.m. På Hjortland ligger Åsane rideklubb. Klubben har omtrent 200 medlemmer hvorav mange er aktive konkurranseryttere. For deg som ønsker å forsøke noe du mest sannsynlig aldri har prøvd før kan den nyetablerte Frisbeegolfbanen på Flaktveit anbefales. 18 hull, plassert rundt i terrenget med både enkle og superdupervanskelige utfordringer. Rop fore og kast.

Den turglade vil trives godt i dette nabolaget, omringet av friområder og turterreng. Ønsker man en litt lengre søndagstur kan man gå fra Åsane til Ulriken via Vikinghytten. Joggeturen og kveldsturen kan legges rundt Liavatnet, eller rundt Flaktveit Stadion. Den som foretrekker innendørs trening har flere alternativer i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.10.1988. Denne omhandler nybygg boligbygg.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som opprinnelig er byggemeldt og godkjent:
- Det er satt inn en vegg i den utvendige boden, samt satt inn en dør fra den innvendige boden til den utvendige, jf. byggetegninger. Åpning i yttervegg fra innvendig bod og til del av utebod kan påvirke eiendommens branntekniske godkjenning.
- Det er etablert en terrasse. Det foreligger en søknad, men ingen tillatelse fra kommunen. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for dette.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Vei, vann og avløp
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Vei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei med private veier internt på tomten.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Åsane. Del av gnr 203, Vågsrinden, bebyggelsesplan, ikrafttrådt 12.06.1984, regulert til rekkehus.

Reguleringsplan under grunnen:
- Planid: 65830000 - Åsane. Bybanen fra sentrum til Åsane, delstrekning 4, Tertneskrysset-Vågsbotn - berøringsgrad 5,6%. Saksnr.: 20220564. Det planlegges for bybanen fra Bergen sentrum til Åsane. Planforslaget for delstrekning fire har som mål å legge til rette for bybanetrasé og hovedsykkelrute fra Tertneskrysset til Vågsbotn. Det foreslås en ny, større, kollektivterminal ved Åsane terminal for buss og Bybane og omlegging av rampene mellom Hesthaugvegen og E39 Åsaneveien. Planforslaget viser tre brokryssinger over E39, én for bane ved Forvasshaugen, én for sykkel ved Tertneskrysset og én for sykkel og biltrafikk ved Hesthaugvegen. Planområdet ligger i nærheten av denne eiendommen, og kjøper må påregne at det kan komme bybanetrasé og hovedsykkelrute i området. Det gjøres oppmerksom på at dette kan medføre økt trafikk og støy.

Henynssoner i reguleringsplan under grunnen:
- 190 - Andre sikringssoner - berøringsgrad 5,6%

Reguleringsplan under arbeid:
- Planid: 71530000 - Åsane. Gnr. 197 bnr. 1 mfl., E39 Vågsbotn-Klauvaneset - berøringsgrad 6,9%. Saksnr.: 202316292. Hensikten med reguleringsplanen er å sikre areal til bygging av ny 4-felts vei med nye kryssløsninger ved Vågsbotn/Birkeland og ved Klauvaneset. Planområdet ligger like ved denne eiendommen. Kjøper må påregne økt trafikk og støy i forbindelse med en eventuell utbygging.

Henynssoner i kommuneplanen:
- Veistøy - Gul sone - berøringsgrad 32,3%
- Veistøy - Rød sone - berøringsgrad 0,1%

Planer i nærheten av eiendommen:
- PlanID: 66290000 - Åsane. Strategisk planogram for Åsane sentrale deler. Saksnr.: 202220546. Hensikten med planen er å bidra til at området transformeres til et fullverdig bydelssenter.

- Planid: 61200000 - Kommunedelplan Arna og Åsane. E16/E39 Arna-Vågsbotn-Klauvaneset, ringvei øst. Saksnr.: 202220555. Formålet med kommunedelplanen er å avklare trasé og prinsippløsning for ny hovedvei på strekningen E16 Arna-Vågsbotn og E39 Vågsbotn-Klauvaneset. Kjøper må påregne at dette vil medføre økt trafikk og støy.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:
- 203/100 - Langarinden 102 - tilbygg, innbygging og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Saksnr.: 202513638.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det to tinglyste servitutter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Disse omhandler bestemmelse om vann/kloakkledninger.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller

egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes

senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,53% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (Foto) kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura (Takst) kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 19 605,-
Veiledning boligstyling kr. 2 500,-

Samlet skal selger betale kr. 186 969,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. august 2026

Ansvarlig megler
Ken Martin Wigand, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48089995

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

Borettslag Rekkehus
Langarinden 227, 5132 NYBORG
BERGEN kommune
gnr. 203, bnr. 117
Andelsnummer 83

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 06.08.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20326-1576 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** QO1016

Autorisert foretak: Byggoppdrag Prosjekt Roy Nordanger **Sertifisert Takstingeniør:** Roy Kristian Nordanger **Vår ref:** RKN

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

Norsk takst

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

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

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

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

Byggoppdrag Prosjekt RN

Byggoppdrag Prosjekt RN har godkjenning for å utarbeide tilstandsrapport for bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, teknisk verdi, verditakst, energimerking m.v.

Mine Sertifikater:
* Verditaksering av bolig
* Tilstandsanalyse av boligeiendom -Tilstandsrapport
* TEGoVA Residential Valuer/ REV-RESI (Recognised European Residential Valuer)
* Energimerking

Mer enn 40 års allsidig erfaring fra bygningsbransjen med utførende og prosjekterende håndverksbedrift, handel av byggevarer m.v.

Rapportansvarlig

Roy Kristian Nordanger
Uavhengig Takstingeniør
takst@byggoppdrag.no
926 36 034

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normal stand, jamfør byggeårets byggeskikk og alder.

Borettslag Rekkehus - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak.
Besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.

Takrenner og nedløp er av metall.
Stålskorstein med ny trekking over tak, ble skiftet ved skifte av taktekking.
Snøfangerbeslag og stigetrinn montert på takflaten.
Boligen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre.
Undertaket er av duk og sutakplater, og det er kaldtloft.
Kaldtloft med lagringsmulighet. Gangbart gulv i midtre del av loftet.
Isolert ned mot bolig.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Fasader er overflatebehandlet med beis eller maling.
For informasjon om vedlikehold og ansvar som hvilker på borettslaget
og på den enkelte eier/andelseier, se lagets vedtekter.

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Vinduer skiftes etter behov i regi av borettslaget.

Det er teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Boligen har terrassedekke med tilkomst fra stue.
Beisede terrassebord lagt på underliggende bjelkelag av impr.trevirke.
ca 30 m2.

Trapper utvendig er av trevirke, samt skifer ved inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og flis.
Vegger med malte plater og fliser. Himling med malte plater og malte glatte flater.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
I eldre etasjeskillere av trevirke må det forventes at det kan forekomme retningsavvik og knirk.
Dette er ikke uvanlig.
Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.

Radonmåling er ikke fremlagt, ikke krav til dette ved byggeår.

Det er isolert stålpipe og peisovn.

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Boligens innerdører er av malte profilerte og formpressede lett dørblad.
Malt trekarm med hardved terskel.
Standard lås og dørvrider.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad 4,00 m2
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Dokumentasjon for utførelse av membran i våtrom er ikke fremvist. Type, utførelse og egenskaper for membraner kan variere og er derfor ikke mulig å vurdere ved visuell besiktigelse.
Det er for dette våtrommet IKKE fremlagt tilstrekkelig våtroms dokumentasjon for alle faggrupper som synliggjør hvilke foretak som har hatt ansvar for oppbygging og utførelse. Alle relevante faggrupper er IKKE synliggjort eller er diffuse/ ukjent.

Det kan også være utført udokumentert egeninnsats eller utførelse ved vennetjenester etc.
Våtrommet er derfor kontrollert opp mot forskriftskrav som var gjeldende ved boligens byggeår.
Det er lagt til grunn at dette er utført som oppussing og vedlikehold.

Generelt:
Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon følger boligen ved salg.
Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på
http:\\boligmappa.no for lagring som da vil følge aktuelle bolig.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall 28 mm/meter ut fra sluk.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg (handelsvare siden medio 1980), plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på mer enn 40 mm.
Våtrommet har innredning med toppmontert servant, speilskap, lys, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom › 2. Etasje › Vaskerom 3,02 m2
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Dokumentasjon for utførelse av membran i våtrom er ikke fremvist. Type, utførelse og egenskaper for membraner kan variere og er derfor ikke mulig å vurdere ved visuell besiktigelse.
Det er for dette våtrommet IKKE fremlagt tilstrekkelig våtroms dokumentasjon for alle faggrupper som synliggjør hvilke foretak som har hatt ansvar for oppbygging og utførelse. Alle relevante faggrupper er IKKE synliggjort eller er diffuse/ ukjent.

Det kan også være utført udokumentert egeninnsats eller utførelse ved vennetjenester etc.
Våtrommet er derfor kontrollert opp mot forskriftskrav som var gjeldende ved boligens byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Det er lagt til grunn at dette er utført som oppussing og vedlikehold.

Generelt:
Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon følger boligen ved salg. Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på
http:\\boligmappa.no for lagring som da vil følge aktuelle bolig.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde. Gulvet har 3 mm/meter fall ut fra sluk.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er mer enn 10 cm.
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Boligens varmtvannsbereder er plassert her. Se egen rubrikk for varmtvannsbereder.
Benkeplate og diverse innredning.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 7 i grønn sone/tørr.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og microbølgeovn.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Flislagt gulv. Malte vegger på plane plater. Malt takhimling.
Std. Gulvmontert toalett.
Lite baderomsmøbel med heldekkende servant og ettgrep Servantbatteri.
Speil og lys.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon.Loftsvifte.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Plassert på vaskerom.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.

Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg med skjulte kabelføringer og innfelte bokser i konstruksjon.
Boligens sikringsskap inneholder følgende:
Hovedsikring / Overlastvern 63 Amp.
7 antall kurser med skrusikringer.
Ringetrafo.
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesing.
Kursfortegnelse finnes i skap.
Boligen har røykvarslere i hver etasje. Brannslukningsapparat og husbrannslange.

Åpning i yttervegg fra innvendig bod og til del av utebod kan påvirke eiendommens branntekniske godkjenning.

NB! Det anbefales at endring avklares med borettslaget før salg. Eventuelt innsetting av en B30 dør vil være tilstrekkelig for å opprettholde opprinnelige boligs branncellekrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fundamentert på antatt fast grunn av fjell eller sprengsteinsmasser, anrettet med drenerende masser og planert.
Grunnundersøkelser er ikke innhentet eller vurdert utover visuelle observasjoner ved befaring.
Det er benyttet drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen. Oppgitt fra årstall er 1988.
Boligen har støpt betongplate på grunn.
Grunnmur/ ringmur av armert og plassbygget betongkonstruksjon.
Avløpsledningene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

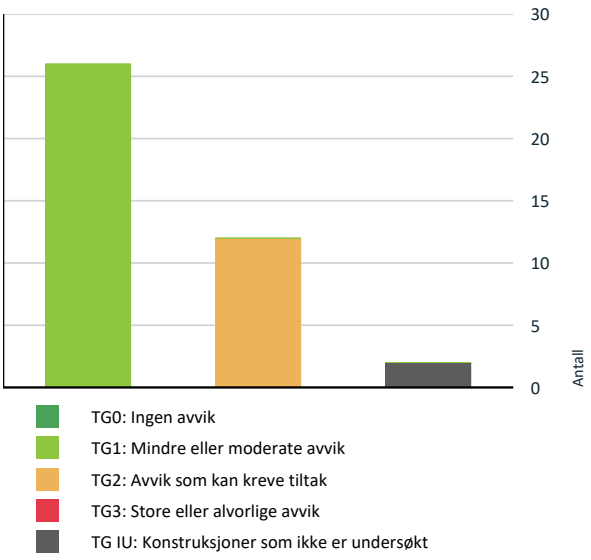
Borettslag Rekkehus

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

Deler av utvendig bod er innlemmet i innvendig bod med åpning i yttervegg.
Det er ikke opplyst når denne endring ble utført.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Borettslag Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad 4,00 m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
Ytterdører er fra byggeår og har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad 4,00 m2 > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2. Etasje > Bad 4,00 m2 > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom 3,02 m2 > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom 3,02 m2 > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom 3,02 m2 > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

BORETTSLAG REKKEHUS



Byggeår
1988

Kommentar
EDR/ eiendomsregisterets matrikkelopplysning.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.
Se for øvrig rapportens innhold for mer informasjon.
Se også eiers egenerklæring som kan inneholde opplysninger om vedlikehold, oppgraderinger og påkostninger.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Gulvoverflater i flere rom i leiligheten er skiftet i dagens eiers eierperiode.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak.
Besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.

Årstall: 2024 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.
Stålskorstein med ny trekking over tak, ble skiftet ved skifte av taktekking.
Snøfangerbeslag og stigetrinn montert på takflaten.

Årstall: 2024 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Undertaket er av duk og sutakplater, og det er kaldtloft.
Kaldtloft med lagringsmulighet. Gangbart gulv i midtre del av loftet.
Isolert ned mot bolig.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Fasader er overflatebehandlet med beis eller maling.
For informasjon om vedlikehold og ansvar som hvilker på borettslaget og på den enkelte eier/andelseier, se lagets vedtekter.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Borettslagets felles vedlikeholdsansvar.
Vinduer skiftes etter behov i regi av borettslaget.

Årstall: 1988 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

• Ytterdører er fra byggeår og har passert mer enn 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

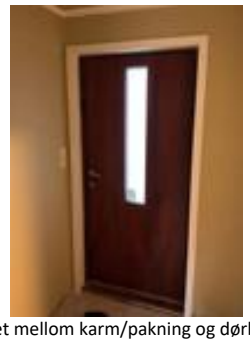
• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

• Dører må justeres.

Tilstandsrapport

• Usikker gjenstående brukstid.

Tilstandsgrad er gitt pga alder og slitasje.
Borettslaget skifter ytterdører etter behov.
Justering av dører kan bedre tetthet mellom pakning og dørblad.



Ytterdør med utetthet mellom karm/pakning og dørblad.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har terrassedekke med tilkomst fra stue.
Beisede terrassebord lagt på underliggende bjelkelag av impr.trevirke.
ca 30 m2.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper utvendig er av trevirke, samt skifer ved inngangsparti.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte plater og fliser. Himling med malte plater og malte glatte flater.

TG IU Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
I eldre etasjeskillere av trevirke må det forventes at det kan forekomme retningsavvik og knirk.
Dette er ikke uvanlig.

Tilstandsvurdering av bjelkelag/ etasjeskille er ikke en del av dette oppdragets forskriftskrav og konstruksjonsdel er derfor ikke tilstandsvurdert.

Radon

Beskrivelse

Radonmåling er ikke fremlagt, ikke krav til dette ved byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Boligen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhetsgrad iflg. NVE Radon aktsomhetskart.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er isolert stålpipe og peisovn.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport



Trapp mellom etasjene

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligens innerdører er av malte profilerte og formpressede lett dørblad.
Malt trekarm med hardved terskel.
Standard lås og dørvrider.



Malte profilerte innerdører

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke kjente problemer med dette ifølge. Eier.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 4,00 M2

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD 4,00 M2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for utførelse av membran i våtrom er ikke fremvist.
Type, utførelse og egenskaper for membraner kan variere og er derfor ikke mulig å vurdere ved visuell besiktigelse.
Det er for dette våtrommet IKKE fremlagt tilstrekkelig våtroms dokumentasjon for alle faggrupper som synliggjør hvilke foretak som har hatt ansvar for oppbygging og utførelse. Alle relevante faggrupper er IKKE synliggjort eller er diffuse/ ukjent.

Det kan også være utført udokumentert egeninnsats eller utførelse ved vennetjenester etc.
Våtrommet er derfor kontrollert opp mot forskriftskrav som var gjeldende ved boligens byggeår.
Det er lagt til grunn at dette er utført som oppussing og vedlikehold.

Generelt:
Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon følger boligen ved salg.
Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på
http:\\boligmappa.no for lagring som da vil følge aktuelle bolig.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD 4,00 M2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD 4,00 M2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler og har fall 28 mm/meter ut fra sluk.

2. ETASJE > BAD 4,00 M2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg (handelsvare siden medio 1980), plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på mer enn 40 mm.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt selv om dette krever nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner eller utvidet hulltaking eller montere kontinuerlig fuktføler. Det kan også være nødvendig å demontere terskel, dørlister, sanitærkomponenter som dusjarmatur, dekk-kopper, demontere overflatemateriale i ikke direkte fuktbelastede områder, utføre vanntester med tilhørende fuktmålinger, osv.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Det anbefales å montere lukket dusjkabinett hvor det ikke dusjes direkte på flis.



Plastsluk i gulv. Fra byggeår.

2. ETASJE > BAD 4,00 M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med toppmontert servant, speilskap, lys, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD 4,00 M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD 4,00 M2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Vender mot yttervegger, nabo og annen fast innredning i boligen. Fuktsøk ble utført på tilgjengelige flater med Protimeter MMS3 uten registrerte avvik.

2. ETASJE > VASKEROM 3,02 M2

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > VASKEROM 3,02 M2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for utførelse av membran i våtrom er ikke fremvist. Type, utførelse og egenskaper for membraner kan variere og er derfor ikke mulig å vurdere ved visuell besiktigelse.
Det er for dette våtrommet IKKE fremlagt tilstrekkelig våtroms dokumentasjon for alle faggrupper som synliggjør hvilke foretak som har hatt ansvar for oppbygging og utførelse. Alle relevante faggrupper er IKKE synliggjort eller er diffuse/ ukjent.

Det kan også være utført udokumentert egeninnsats eller utførelse ved vennetjenester etc.
Våtrommet er derfor kontrollert opp mot forskriftskrav som var gjeldende ved boligens byggeår.
Det er lagt til grunn at dette er utført som oppussing og vedlikehold.

Generelt:
Det er viktig at tilgjengelig dokumentasjon følger boligen ved salg. Relevante dokumenter og fdv-dokumentasjon kan eventuelt lastes opp på
http:\\boligmappa.no for lagring som da vil følge aktuelle bolig.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > VASKEROM 3,02 M2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

2. ETASJE > VASKEROM 3,02 M2

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde. Gulvet har 3 mm/meter fall ut fra sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > VASKEROM 3,02 M2

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er mer enn 10 cm.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



Plastsluk fra byggeår.

2. ETASJE > VASKEROM 3,02 M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Boligens varmtvannsbereder er plassert her. Se egen rubrikk for varmtvannsbereder.
Benkeplate og diverse innredning.

2. ETASJE > VASKEROM 3,02 M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > VASKEROM 3,02 M2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 7 i grønn sone/tørr.



Fuktsøk uten registrerte avvik

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN 9,48 M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og microbølgeovn.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN 9,48 M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM 1,59 M2

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt gulv. Malte vegger på plane plater. Malt takhimling.

1. ETASJE > TOALETTROM 1,59 M2

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Std. Gulvmontert toalett.
Lite baderomsmøbel med heldekkende servant og ettgrep
Servantbatteri.
Speil og lys.

1. ETASJE > TOALETTROM 1,59 M2

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.Loftsvifte.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Plassert på vaskerom.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



berederens etikett

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette.

Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg med
skjulte kabelføringer og innfelte bokser i konstruksjon.
Boligens sikringsskap inneholder følgende:
Hovedsikring / Overlastvern 63 Amp.
7 antall kurser med skrusikringer.
Ringetrafo.
Strømmåler finnes i skap. Ny type med aut. avlesing.
Kursfortegnelse finnes i skap.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

Konsekvens/tiltak

• Manglende utbedring av avvik påpekt i kontroll rapport øker risiko for brann og støt og medfører derfor en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Generell informasjon om el-anlegg i bolig:
Det gjøres oppmerksom på at vanlig vedlikehold av boligens elektriske anlegg er eiers ansvar, samt å påse at dette er i forskriftsmessig stand. Periodisk kontroll av anlegget er alltid fornuftig å få periodisk kontrollert av en autorisert fagmann.

Øvrige installasjoner er ikke kontrollert da dette krever fagkompetanse og godkjent autorisasjon.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere i hver etasje. Brannslukningsapparat og husbrannslange.

Åpning i yttervegg fra innvendig bod og til del av utebod kan påvirke eiendommens branntekniske godkjenning.
NB! Det anbefales at endring avklares med borettslaget før salg. Eventuelt innsetting av en B30 dør vil være tilstrekkelig for å opprettholde opprinnelige boligs branncellekrav.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Tilstandsrapport



Husbrannslange på vaskerom i 2 etg

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fundamentert på antatt fast grunn av fjell eller sprengsteinsmasser, anrettet med drenerende masser og planert.
Grunnundersøkelser er ikke innhentet eller vurdert utover visuelle observasjoner ved befaring.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er benyttet drenerende masser og sprengsteinsfylling rundt boligen. Oppgitt fra årstall er 1988.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har støpt betongplate på grunn.
Grunnmur/ ringmur av armert og plassbygget betongkonstruksjon.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

Tilstandsgrad er satt pga alder.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende utbedring av avvik påpekt i kontroll rapport øker risiko for brann og støt og medfører derfor en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Borettslag Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	52			52	
1. Etasje	54	4		58	30
SUM	**106**	**4**			**30**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang m/trapp 9,31 m2, bad 4,00 m2, vaskerom 3,02 m2, soverom 1/ 11,86 m2, soverom 2/ 12,69 m2, soverom 3/ 9,33 m2		
1. Etasje	Entré 4,07 m2, innv. bod 4,50 m2, toalettrom 1,59 m2, hall m/trapp 7,39 m2, kjøkken 9,48 m2, stue 25,64 m2	Utv.bod 4,07 m2	

Kommentar

Bruksarealer (BRA) er oppmålt med avstandslaser og fordelt med benevnelse etter gjeldende måleregler.
Det gjøres oppmerksom på at fordeling av arealer ikke har sammenheng med om rommene er godkjent av bygningsmyndighet eller ikke.
Oppmålt ihht gjeldende måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Deler av utvendig bod er innlemmet i innvendig bod med åpning i yttervegg.
Det er ikke opplyst når denne endring ble utført.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Roy Kristian Nordanger	Takstingeniør
	Kim Remi Dyrdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	203	117		0	22104.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Langarinden 227

Hjemmelshaver
Vågsrinden Borettslag

Kommentar
Generelle boligopplysninger om boenheten, borettslag/ sameiets felleskostnader, andel fellesgjeld og formue mv. er opplyst av forretningsfører.

Opplyste felleskostnader pr. mnd Kr. 5 863,-
herav
TV og Internett 590,00 Månedlig
Felleskostnader 5 273,00 Månedlig

Øvrige opplysninger som berører denne boligen vil fremlegges av meglerforetaket ved salg.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/VÅGSRINDEN BORETTSLAG	844819692	H0101	Bergen og omegn boligbyggelag (BOB)	Dyrdal Kim Remi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
83	14 917	*31.12.2025*	238 771	*03.07.2026*

Kommentar
Andel felleskostnader, fellesgjeld og fellesformue er opplyst av forretningsfører. Det anmodes om å lese informasjon fra borettslaget for eventuelle vedlikeholdstiltak som kan påvirke felleskostnadene.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Langarinden i Åsane.
Gode solforhold og utsikt til nærområdene.
Sentral beliggenhet i nærhet til butikker, servicetilbud, skole, barnehage og kollektivtransport.
Gode tur- og rekreasjonsmuligheter i bydelen.
Eiendommen ligger i bydelen Åsane i Bergen kommune.
Se kommunens egne nettsider for informasjon om bydelens servicetilbud:
https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/bydelene/asane

Øvrige opplysninger om boligens nærområde, servicetilbud og annet vil fremlegges og belyses i prospekt fra meglerforetaket.

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei med privat stikkvei til eiendommen.
Parkering på oppmerkede plasser, etter stedets skilting og bestemmelser.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.
Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.
For detaljert reguleringsplan se https://www.arealplaner.no/bergen4601/ eller kontakt Bergen Kommune.
Det er ikke innhentet øvrig informasjon vedr. reguleringer eller planer for området.

Om tomten

Det er felles tomt i borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Se eiendommens grunnboksutskrift.
Øvrige opplysninger som er relevant for avhending av adkomstdokumenter vil fremlegges av meglerforetaket.

Kommuneplan

Gjeldende kommunale arealplan:

Plan ID 65270000
BERGEN. KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Kommuneplanens arealdel.
Endelig vedtatt arealplan 19.06.2019.
For mer informasjon om eiendommens reguleringsforhold se kommunens nettsider eller kontakt kommunens planavdeling.
https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/planer
Øvrige opplysninger som vedrører avhending av fast eiendom vil fremlegges av meglerforetaket.

Servitutter

Relevante opplysninger vil fremlegges av meglerforetaket.

Mandat

Utarbeidelse av tilstandsrapport for bolig i forbindelse med boligsalg.

Heftelser

Eventuelle heftelser som påvirker avhending av adkomstdokumenter vil fremlegges av meglerforetaket.

Forkjøpsrett

Borettslagets medlemmer har forkjøpsrett.
Les borettslagets vedtekter for mer informasjon.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tilsvarende småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP5400450			

Kommentar
Felles byggforsikring for borettslaget (ikke innbo).
Opplysninger om forsikringsselskap og polisenr. er opplyst av forretningsfører.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.07.2026	Egenerklæring er fremlagt av eier.	Fremvist		Ja
Ordrebekreftelse	16.06.2026	Oppdragsbekreftelse for takstoppdrag er sendt til rekvirent pr epost.	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	06.08.2026	Matrikkelopplysninger er innhentet av takstmann.	Innhentet		Nei
Grunnbokutskrift	16.06.2026	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.09.1986	Fremlagt opplysning er hentet fra kommunalt arkiv.	Fremvist		Nei
Forretningsfører	03.07.2026	Generelle boligopplysninger er fremlagt. Fremlagt av forretningsfører.	Fremvist		Nei
Ferdigattest er fremlagt.	17.10.1988	Fremlagt opplysning er hentet fra kommunalt arkiv.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	Rapport er sendt til eier/ rekvirent for korrekturlesing og godkjenning.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kim Remi Dyrdal	9578-5993-4-4221278	2026-07-30 20:20:11

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
30. juli 2026

Oppdragsnummer
19-0239/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Langarinden 227, 5132 NYBORG

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Kim Remi Dyrdal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. januar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: If skadeforsikring NUF
Forsikret i: SP5400450

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Bad bør oppgraderes

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget. Oppgradering og fornyelse av Tak og pipe utført av fagfolk

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Service elektrikeren

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Boligen har loftvifte ventilasjon fra flexit, har ikke kunnskap om det er kontrollert

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Vinduer begynner å bli gamle

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Skrusikringer bør byttes ut med automat sikringer

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Loftsvifte, Vinduer og kledning er borettslagets ansvar, men jeg kjenner ikke til behov for konkrete utbedringer. Utover dette er det ingen kjente forhold utover normal alder og slitasje.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0239/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kim Remi Dyrdal	**2026-07-30**

Identifikasjon

Kim Remi Dyrdal

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

enova

Energiattest



Adresse **Langarinden 227, 5132 NYBORG**	
Dato for energimerking **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329083**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **9474811**
Gårdsnummer **203**	Bruksnummer **117**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1988**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **109,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **109,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **192,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **185,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 177 kWh**



Langarinden 227, 5132 NYBORG

Detaljering

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



Langarinden 227, 5132 NYBORG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Langarinden 227

Skoler

Kyrkjekrinsen skole (1-10 kl.)	11 min	
414 elever, 32 klasser	1 km	
Flaktveit skole (1-7 kl.)	4 min	
269 elever, 15 klasser	2.4 km	
Li skole (1-7 kl.)	5 min	
264 elever, 15 klasser	3 km	
Åsane videregående skole	7 min	
1100 elever	2.4 km	
Tertnes videregående skole	8 min	
370 elever	4.5 km	

Sport

Langarindalen fotballbane grus	4 min
Øvre Langarinden ballbane	4 min
S-Camp Åsane	9 min
SKY Fitness Åsane	19 min

Offentlig transport

Langarinden nedre	1 min	
Linje 34	0.1 km	
Arna stasjon	14 min	
Linje F4, L4, R40	11.8 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	17 min	
Linje F4, L4, R40	14.4 km	
Bergen Flesland	31 min	

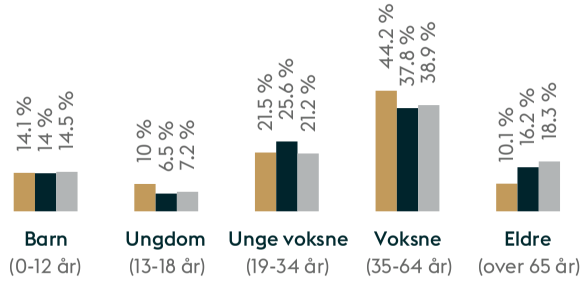
Barnehager

Liakroken barnehage (1-6 år)	19 min	
93 barn	1.7 km	
Flaktveit barnehage (1-5 år)	4 min	
46 barn	2.5 km	
Åsane Gårds- og friluftsbarneh...	5 min	
89 barn	2.8 km	

Dagligvare

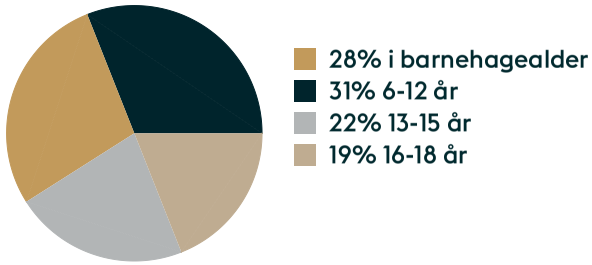
Coop Extra Nyborg	14 min
Kiwi Nyborg	17 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vågsbotn	1 008	423
Kommune: Bergen	286 932	144 183
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



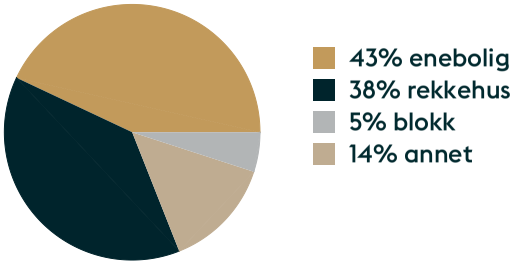
Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Nyborg	14 min
Kiwi Nyborg	17 min

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026



Vedtekter

0405 /DOKSTY/VE
Nye vedtekter

for Vågsrinden borettslag org nr 844 819 692, tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 25. august 1987, endret på generalforsamling 13. desember 1988, 28. februar 1989, 24. april 1995 og sist endret den 12. april 2005 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 11 % av andelene i borettslaget. Jf. Lov om brl. (av 1960) § 13,4. ledd.

Bergen Bolig og Byfornyelse (BBB) eier fire andeler med tilknyttet leierett til boligene nr 2, 62, 64 og 74.

Videre eier BBB fem andeler med tilknyttet leierett til boliger som bare skal nyttes som innvandrer/flyktningeboliger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde. Borettslaget dekker også 1. gang utskifting av defekte varmtvannsbeholdere.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er

begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer. Bergen og Omegn Boligbyggelag har rett til å velge ett styremedlem, jfr borettslagslovens § 8-2 (1).

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en

tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

12. Dugnadsarbeid og parkering

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

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

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

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

12 - 2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å

innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

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

INFORMASJONSHEFTE

FOR

VÅGSRINDEN BORETTSLAG

INNHOLDSFORTEGNELSE:

1. *Borettslagets styre*
2. *Andre valgte organer*
3. *Generalforsamling*
4. *Alminnelige ordensregler*
5. *Kjøring innad i feltene*
6. *Parkering*
7. *Salg/fremleie*
8. *Hunder/katter*
9. *Avfallshåndtering*
10. *Kabel-TV / Bredbånd*
11. *Flagging*
12. *Garasjer*
13. *Brannslukningsutstyr*
14. *Avtale om skadedyrkontroll*
15. *Forsikring*
16. *Vedlikehold*
17. *Trivselskomitè*
18. *Dugnadsarbeid*
19. *Redskap som borettslaget disponerer*
20. *El-bil lading*

* Hensikten med dette informasjonsheftet er å gi beboerne informasjon om hvem som er tillitsvalgt, rettigheter, nyttige kontaktpersoner og annet.

* Det er styrets håp at alle tar vare på dette heftet, og styret vil sørge for at det kommer “oppdateringsark" når det skjer endringer.

PKT. 1: BORETTSLAGETS STYRE

Styret

Leder	Jan-Ove Larsen	Hus nr. 245	Tlf. 481 51 9 98
Nestleder	Torbjørn Stormark	201	926 96 347
Sekretær	Gry G. Wollestad	200	952 05 310
Styremedlem	Melissa M. Krågenes	230	940 54 655
Styremedlem	Erlend Karlsen	235	952 21 482
Varamedl.	Vivian Moen	250	
"	Janne Norbø Gjerde	252	

Styret har vanligvis et møte i måneden.
Saker som ønskes behandlet leveres skriftlig til styret. Enten i styrets postkasse på baksiden av postkassehuset (styrehuset) Eller på mail til: vaagbrl@online.no

For henvendelser til styret som ikke trenger svar i løpet av et par dager eller en uke send mail til vaagbrl@online.no. For henvendelser som trenger et raskere svar send mail til ja-ovlar@online.no eller kontakt en i styret.

PKT. 2: ANDRE VALGTE ORGANER

Trivselskomitè

Melissa Krågenes	hus nr. 230
Lene Åsebø	hus nr. 235
Ann-Kristin Mo	hus nr. 181
Trine Kaland	hus nr. 231

Valgkomite

Johannes Yndestad	Hus.nr. 289
Magne Marøy	Hus.nr. 242
Svein Olav Hannisdal	Hus nr. 189

PKT. 3: GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling avholdes en gang i året. På generalforsamlingen behandles viktige saker som angår hele borettslaget, og det velges styre og andre utvalg/komiteer. Andelseier har stemmerett. Fullmakt kan gis.

I tillegg til den ordinære generalforsamlingen, kan det avholdes ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret finner det nødvendig eller minst 10% av andelseierne krever det. Ekstraordinær generalforsamling er kun aktuelt i spesielle tilfeller.

Som andelseier oppfordres du til å møte opp på generalforsamling. Det er på den måten du kan si din mening gjennom innlegg og avstemminger.

PKT. 4: ALMINNELIGE ORDENSREGLER

* Alle som bor i borettslaget skal bidra til ro og orden.

* Nødvendig arbeid i leiligheten (som medfører støy) kan foregå hverdager i tidsrommet kl. 08.00 - 21.00, lørdager kl. 08.00 - 18.00.

* Ved større selskaper (fester) skal de nærmeste naboer varsles senest dagen før. Det oppfordres videre til at musikk etc. holdes på et akseptabelt nivå.

PKT. 5: KJØRING INNAD I FELTENE

Dette er tillatt i et svært begrenset omfang. Kjøring skal begrenses til varelevering og transport av personer med funksjonshemming. Skulle noen ha grunn for å kjøre frem til sitt hus må vi be om at det tas hensyn til alle og at det holdes lav hastighet.

Parkering innad i feltene er forbudt.

PKT. 6: PARKERING

NYE PARKERINGSREGLER FRA 20 JANUAR 2015

Parkeringstillatelsene vil bli laminert. Parkeringstillatelsene skal ligge synlig i bilens vindu.







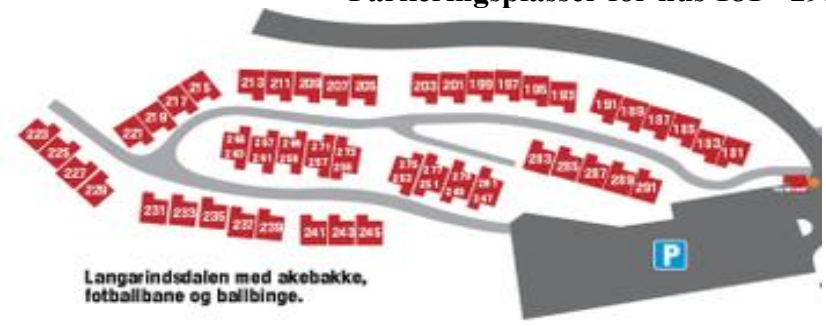
Beboere som ønsker å parkere på borettslagets parkeringsplasser må ha en parkeringstillatelse. Alle som har bil vil få tildelt en fast plass merket med hus nr, Har du garasje regnes dette som din faste plass, men den blir ikke merket med hus nr. de får heller ikke et parkeringsbevis. De beboerne som ikke har bil får ingen plass , men hvis de skaffer seg bil på et senere tidspunkt vil de bli tildelt en fast plass. skriv om dette. Husstander med to biler vil få et parkeringsbevis for bil nr. 2, den kan de parkere på en umerket plass.

Parkeringsplasser for hus 200 - 256



4 Parkeringsplasser på enden av garasjene er reservert gjester. Parkeringsplasser langs postkassene vil bli forbeholdt beboere. . Resterende plasser vil være reservert for biler med GUL parkeringstillatelse.

Parkeringsplasser for hus 181 - 291



5 Parkeringsplasser ved bosskontainere vil være reservert for gjester. Resten av parkeringsplassene ved garasjene vil være reservert beboere, flest faste plasser. Alle plasser ved styrehuset vil være reservert beboere med parkeringstillatelse, BLÅ parkeringstillatelse. Skulle det bli mangel på plasser må alle først få en fast plass, så må resten fordeles på bil nr. 2. gjesteplassene kan ikke røres.

PKT. 7: SALG/FREMLEIE

Den som ønsker å selge må kontakte BOB (forretningsfører). Ved overdragelse skal ny andelseier godkjennes av styret før overdragelse kan finne sted.

Den som ønsker å fremleie sin leilighet må søke styret om dette på eget skjema som fåes ved henvendelse til BOB.

PKT. 8: HUNDER OG KATTER

Styret skal orienteres ved anskaffelse av hund/katt. Som hunde-/katteeier er du ansvarlig for at det er trygt for andre i borettslaget å ferdes, og vi minner om bestemmelsen om båndtvang. Vi ser det som en selvfølge at hundeeierne plukker opp hundeskitt og påser at ikke hunden/katten er til sjenanse for naboene.

PKT. 9: AVFALLSHÅNDTERING

Ved hver parkeringsplass er det utplassert avfallscontainere,- container for restavfall, papp/papir og plast.
Ved innkjørsel til nedre parkeringsdekk er det satt opp beholder for glass og metall.
Hageavfall skal i kompostbingen ved enden av garasjeanlegget nedre felt.
Borettslaget har tilhenger som kan lånes til levering av større/tyngre avfall
Borettslaget vil en gang i året bestille container til større avfall.

PKT. 10: KABEL-TV /BREDBÅND

Borettslaget er tilknyttet Telenor. Grunnpakken blir betalt over husleien og består av TV-kanaler og bredbånds tilknytning.
Dersom noen ønsker utvidet kanalvalg eller høyere hastighet på bredbåndet, må dette bestilles og betales av den enkelte andelseier. For nærmere informasjon gå inn på Telenors hjemmesider

Dekoder og modem er borettslagets eiendom og ved salg skal dette følge boligen.

PKT. 11: FLAGGING

Borettslaget har en flaggstang som er plassert på øvre felt. Ønsker en å markere merkedager, kan flagg lånes ved henvendelse til tunutvalget. En ber om at de som ønsker flagging må være ute i god tid.

PKT. 12: GARASJER

I borettslaget finnes det 3 garasjeanlegg;
17 plasser i carportanlegg.
13 garasjer øvre felt
16 garasjer nedre felt

PKT. 13: BRANNSLUKKINGSUTSTYR

I henhold til gjeldende brannforskrifter skal samtlige hus ha installert brannslukkingsapparat eller vannslange samt røykvarslere. Borettslaget har derfor utstyrt alle 4-roms og 3-roms leilighetene med brannslange, 2-roms leilighetene er utstyrt med pulverapparat. **Ved salg av boligen skal dette ikke medtas**.

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å melde fra om feil og mangler på brannutstyret. Røykvarslerne som er montert i boligen er seriekoblet innenfor hver husrekke.

PKT. 14: AVTALE OM SKADEDYRSKONTROLL

Borettslaget har serviceavtale om rutinemessig kontroll vedrørende skadedyr. Ved problemer med skadedyr i ditt hus kontakt styret.

PKT. 15: FORSIKRING

Borettslaget er forsikret i Tryg. Skulle en skade oppstå, ring bob tlf: **55 54 74 00** omgående. Kontakt også styret umiddelbart.

Innboforsikring må tegnes individuelt.

PKT. 16: VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold er andelseierens ansvar. Vi viser til vedtektene som ble vedtatt på generalforsamlingen 2005, spesielt til pkt. 5-1 som omhandler andelseierens vedlikeholdsplikt m.v.

PKT. 17: TRIVSELSKOMITEEN

Hensikten med Trivselskomiteen er å skape et positivt fellesskap. Arrangementene varierer fra år til år og informasjon om disse arrangementene blir gitt etter hvert som ting nærmer seg.

PKT. 18: DUGNADSARBEID

Styret har ansvar for tilrettelegging av dugnad på våre fellesarealer. For dugnadsarbeid utbetales en timepris på kr 250,- for voksne og kr. 100,- for barn (10 – 14 år).

Dugnadskort (timelister) skal føres av den enkelte og skal godkjennes av styret. Dugnadskortene leveres inn i midten av oktober og utbetales i begynnelsen av desember.

Det er mange gode grunner for å jobbe dugnad.

PKT. 19: TILHENGER

Borettslaget har en tilhenger. Denne benyttes først og fremst av borettslaget, men kan også utlånes til andelseierne.

Leietid er maks. en dag.

For lån av tilhengeren kontakt Erlend Karlsen, hus 235, mob: 952 21 482

PKT. 20: EL-BIL LADING

Borettslaget fikk montert et nytt anlegg for lading av El-biler i 2020. Vi har 12 ladestasjoner på parkeringsplassene og det er nå montert 23 ladestasjoner i garasjer. Anlegget har god kapasitet til flere ladestasjoner. Ta kontakt med styret hvis du planlegger å kjøpe El-bil. Lading av El-biler i borettslaget blir fakturert etter forbruk.

REGLER FOR BYGGESØKNADER I VÅGSRINDEN BORETTSLAG.

1. **Andelseier som ønsker å:**

   - Bygge tilbygg (f.eks. utebod, terasse, altan el. annet)
   - Foreta utbygging (f.eks. utvide boareal)
   - All annen endring på fasade (f.eks. innsetting av nytt vindu el. endring av eksisterende, bytte av dør, el. annet) skal kontakte styret v/ styreleder før planlegging etc. begynner. Her vil andelseier få nødvendig informasjon, skjema etc.

2. **Andelseier står selv ansvarlig å fremskaffe:**

   - Søknad (til styret) med følgende vedlegg:
     ⇒ Fullstendig og målsatt tegning for arbeidet.

   Dette skal fremskaffes før styret kontaktes.

3. **Styret er ansvarlig for å:**

   - Behandle søknaden i styremøte.
   - Forberede søknad for godkjenning på generalforsamling. Som hovedregel vil dette skje på borettslagets ordinære generalforsamling.

4. **Behandling på borettslagets generalforsamling kan gi følgende resultater:**

   - Generalforsamlingen **godkjenner ikke** søknaden (2/3 flertall). Arbeidet kan da **ikke** igangsettes.
   - Generalforsamlingen **godkjenner** søknaden. Arbeidet kan da **igangsettes** etter at tilbakemelding fra styret er gitt.

5. **Etter behandling på borettslagets generalforsamling, skal styret gi andelseieren en skriftlig tilbakemelding om resultatet.**

6. **Dersom generalforsamlingen godkjenner søknaden, gjelder følgende:**

   - At kopi av byggetillatelse overleveres styret.
   - At den kommunale saksbehandlingen blir ivaretatt etter gjeldende regler.
   - At arbeidet foregår i forhold til gjeldende regler.
   - At styret blir holdt orientert om utviklingen.
   - At ferdigmelding med nødvendige papirer blir gitt til styret når arbeidet er fullført.
   - Søknad til kommunen underskrives av styreleder før den ble sendt inn .
   - Styret vil foreta kontroll underveis for å sikre at arbeidet blir utført i henhold til søknad og gjeldene regler.
   - Styret skal ha sluttbefaring sammen med ansvarshavende

7. **Alt arbeid i borettslaget skal foregå slik at det ikke oppstår fare eller ulemper:**

   - Kjøring på borettslagets gangveier skal foregå med forsiktighet.
   - Byggeplassen skal være ryddig. Det skal ikke ligge utstyr, maskiner el. annet som kan forårsake skade el. misbruk.
   - Når arbeidet er ferdig, skal området ryddes og settes tilbake i den stand det var før arbeidet begynte.

INNKALLING TIL ORDINÆR

G E N E R A L F O R S A M L I N G

I VÅGSRINDEN BORETTSLAG

AVHOLDES I KYRKJEKRINSEN BEDEHUS

TORSDAG 16.APRIL 2026 KL. 19.00

*Vi gjør oppmerksom på at en andelseier kan være representert ved fullmektig, men ingen kan ha mer enn **en fullmakt.** Fullmektig behøver ikke være andelseier. Fullmakt må framlegges.*

✂**********

FULLMAKT

NAVN: .....

ADRESSE: .....

får herved fullmakt til å representere meg på ordinær generalforsamling 16.04.2026 kl. 19.00 i Vågsrinden Borettslag

Andelseier: .....

Adresse: .....

Underskrift: .....

ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I VÅGSRINDEN BORETTSLAG

HOLDES I KYRKJEKRINSEN BEDEHUS

Torsdag 16.04.2026 kl. 19.00

D A G S O R D E N

1. Konstituering.

2. Rapport fra styret 2025.

3. Regnskap m/revisjonsberetning.

4. Godtgjørelse til styret.
   a: Forslag fra valgkomiteen på styrehonorar

5. Innkomne forslag
   Byggesak hus 230

6. Valg av:
   - **styreleder**
   - **2 styremedlem**
   - **2 vararepresentanter**
   - **1 representanter til Trivselskomitè**
   - **2 medlem til valgkomité**

VI MINNER OM PRESIST FRAMMØTE.

Nyborg 09.03.2026
Styret

RAPPORT 2025
Oversikt over arbeidsåret 2025/2026 i Vågsrinden borettslag

Styret har i perioden bestått av:

Leder:	Jan-Ove Larsen
Nestleder:	Torbjørn Stormark
Sekretær:	Gry Gangdal Wollestad
Styremedlem:	Melissa Krågenes Kvale
Styremedlem:	Erlend Karlsen
1. varamedlem:	Mariann Minde Askeland
2. varamedlem :	Janne Nordbø

BORETTSLAGETS HOVEDFORMÅL

Vågsrinden Borettslag er et andelslag som har til hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett). Borettslaget kan og drive annen virksomhet som er knyttet til boretten.

Vågsrinden Borettslag holder til i Bergen kommune.

STYRETS VIRKSOMHET

I perioden har det vært avholdt 11 ordinære styremøter. Styret har behandlet 104 protokollerte saker.

Varamedlemmene har stilt på møtene, og engasjementet har vært stort. Samarbeidet i styret er godt, og alle er opptatt av å arbeide til lagets beste.

Styret har behandlet en rekke saker av varierende vanskelighetsgrad, noe som gjør vervet både spennende og utfordrende.

Vi vil på de neste sidene ta en gjennomgang av noen av de viktigste sakene vi har jobbet med, samt en liten gjennomgang av det som har foregått i borettslaget i denne perioden.

Henvendelser til styret kan leveres i styrets postkasse eller via mail. Styret er takknemlig for henvendelser og innspill fra beboerne.

BORETTSLAGETS DRIFT OG ØKONOMI

- Forretningsførsel og revisjon

BOB har vært ansvarlig for borettslagets forretningsførsel.
KPMG AS har vært borettslagets revisor.

- Eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 85 andeler. 67- 4 roms rekkehus, 9- 3 roms leiligheter og 9- 2 roms leiligheter. Eiendommene er fullverdiforsikret i IF Forsikring. Forsikringen inkluderer dugnadsforsikring inntil fylte 70 år. Videre har borettslaget egen forsikring på styrehus, tilbygg, garasjer, tilhenger, traktor og styreansvar.

Egenandel er kr. 20.000,- per skade.

Egenandel naturskade kr. 8.000,-

NB! Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre – det må den enkelte tegne selv.

Borettslagets forsikringskontakt har vært Erlend Karlsen

- Serviceavtale

Borettslaget har en skadedyrsavtale med Anticimex. Dersom noen får problemer med skadedyr, må de kontakte Anticimex på tlf. 41 41 41 28. **Husk også å varsle styreleder.**

ØKONOMI

Borettslagets felleslån (DnB) har blitt nedbetalt med kr. 321.274,- i 2025, og den langsiktige gjelden er dermed redusert til kr. 19.212.713,-.
Endringen i disponible midler i perioden har vært negativ med kr. 289.979,-
Disponible midler pr. 31.12.2025 vil da være kr. 860.544,-.

Styret mener at regnskapet og balanse danner et rettmessig bilde av borettslagets stilling per 31.12.2025

For øvrig viser vi til regnskapstallene og gjennomgangen på generalforsamlingen.

Avviket, sett i forhold til budsjett, skyldes blant annet:

- Høyere vedlikehold, andel av asfaltering av bakke mot Jonsoklien.
- Høyere vedlikehold, utbedring av sand underlaget i ballbingen.

HMS

Det er gjennomført 2 stk HMS befaringer i 2025. En på forsommer og en på høst. Sjørøverskuten på nedre felt har fått skiftet diverse bord og blitt restaurert. Vi har også skiftet en del lyspærer i ganglysene.
Ellers har det ikke vært behov for nye utbedringer på lekeplasser.
Batterier til røykvarslerne ble delt ut i begynnelsen av desember.

VEDLIKEHOLD

Ytre vedlikehold 2025:

Mindre lekkasjer og råteskader er utbedret fortløpende. Hvis du oppdager lekkasje innvendig eller har råteskade på yttervegger må du straks melde fra til styret, på mail til vaagbrl@online.no eller lever en lapp i styrets postkasse. Ved akutte tilfeller send en melding til styreleder.
Styret tar så kontakt med tømrer som utbedrer skaden på borettslagets regning.

Skiftet noen terrassedører og utbedring av lekkasjer på vinduer.

Styret får en del henvendelser om lekkasjer og trekk fra vinduer. For å unngå trekk fra stuevinduer er det viktig at panelovnene under vinduene ikke er fjernet, de varmer opp rommet og skal forhindre trekk.
Sjekk at dere har en Flexit styreenhet til viften på loftet, flere har fjernet denne ved montering av nytt kjøkken.

Planlagt vedlikehold 2026

Mindre forefallende vedlikehold utvendig.
Asfaltere vei inn til øvre felt.
Ved behov: skifte varmtvannsbeholdere, terrassedører og vinduer.

VARMTVANNSBEHOLDERE:

Borettslaget dekker første gangs utskifting av varmtvannsbeholderen. Hvis det oppstår lekkasje på beholderen, ta kontakt med styret for å sjekke om borettslaget dekker utskiftningen. Gjør borettslaget det tar beboer selv kontakt med rørleggerfirma som borettslaget har avtale med. Ca halvparten av beholderne på øvre felt er ikke skiftet av borettslaget mens nesten alle på nedre felt er skiftet.

FELLESOMRÅDENE:

Borettslagets fellesområder består av mindre plener mellom husene, lekeplasser, beplantede områder internt i borettslaget. Langarindsdalen ble kjøpt av borettslaget i 1999 og opparbeidet til et aktivitetsområde for barn og ungdom spesielt. Øverst har vi Åsanes beste akebakke, nederst en ballbinge og en sykkelbane. Gjennom dalen er det bygget en grusvei med veilys.
Ballbingen fikk nytt kunstgress våren 2025. Fjerning av gammelt kunstgress og assistanse til å legge nytt gress ble gjort på dugnad. Utskiftning av øverste sandlaget under gresset ble utført med gravemaskin.

PARKERING:

Parkeringsplasser for beboere er merket med hus nr på faste plasser og kun en farget planke på plasser med parkerings tillatelser for bli nr 2. I tillegg har vi 8 gjesteparkeringsplasser, 3 plasser på øvre felt og 5 på nedre felt disse skal **kun** brukes av gjester.

Det er for 2025 delt ut 20 parkerings tillatelser for bil nr 2. 4 tillatelser på øvre felt, her er det 9 plasser for bil nr 2 og 19 tillatelser på nedre felt, her er det 20 plasser. Så hvis alle følger de parkeringsreglene som gjelder i borettslaget skal det være god plass til alle som parkerer lovlig. Avskiltede biler og ellers biler som ikke er i bruk skal ikke parkere i borettslaget.

Andelseier er selv ansvarlig for å vise hensyn til sine naboer og ikke misbruke tillitten som er gitt. Skjema for å melde fra om behov for parkerings tillatelse for bil nr. 2 ligger på borettslagets hjemmeside. www.vaagsrinden.no Eventuelt kan det legges en lapp i styrets postkasse. Parkerings tillatelser gjelder for 1 år om gangen.

El-bil lading

Borettslaget fikk montert et nytt anlegg for lading av El-biler i 2020. Vi har 12 ladestasjoner på parkeringsplassene og det er nå montert 7 ladestasjoner i garasjer på øvre felt og 18 ladestasjoner i garasjer på nedre felt. Anlegget har god kapasitet til flere ladestasjoner. Lading av El-biler i borettslaget blir fakturert hver 3. mnd etter forbruk.

OMSETNING / SALG I PERIODEN :

Det er i 2025 solgt:
2 stk. 4 roms leiligheter med en gjennomsnittspris på kr. 3.580.000.-
1 stk. 3 roms leiligheter med en gjennomsnittspris på kr. 3.150.000,-
1 stk. 2 roms leiligheter med en gjennomsnittspris på kr. 2.350.000.-

SOSIALE AKTIVITETER /BOMILJØ :

16. mai
Pynter trivselkomiteen hele nabolaget med ballonger, flagg, bjørkekvister og vimpler for at alle skal våkne til god stemning i borettslaget.

Åpningsfest ballbinge:
Det ble arrangert åpningsfest for ballbingen som fikk nytt dekke mai 2025. Det ble servert mat, drikke og var leker og fotballkamp med voksne og barn.

Lysfest:
Vi alle gikk samlet fra øvre felt til nedre felt og tente lys på juletre ved akebakken. Vi avsluttet med vafler og kakao til alle og dette vil vi fortsette med da det ble tatt godt imot og mange som deltok.

Akebakken:
Det har vært arrangert aking i akebakken. Premier til barna som akte. Bålpannen ble tent og det ble servert hotdog og kakao.

DUGNADSARBEID :

Det er 2 – 3 fellesdugnader i året på fellesarealene, da blir det plantet blomster, fylt på med bark etter behov, klippet busker og trær og plantet nytt der det trengs. Plenene blir klippet av en fast dugnadslag og et lag tar en del luking, men for å holde borettslaget velstelt trengs det flere som vil være med på dugnadene.
Strøing av internveier er blitt utført på dugnad av 6 beboere.
Våropprydding i april, her trengs det mange som vil være med og holde borettslaget reint.

I forbindelse med nytt kunstgress i ballbingen ble gammelt gress fjernet på dugnad og noen var med firma som la nytt gress en formiddag i mai. En stor takk til de som stilte på dugnaden disse dagene.

Vi oppfordrer gjerne til å ta i et tak i sommer når det gjelder luking av bed og vanning av blomsterurner. Dette er tiden det vokser mye ugress.

Styret takker de få som har deltatt i dugnadsarbeidet.

Nyborg 09.03.2026

Jan-Ove Larsen (s)
Styreleder

Torbjørn Stormark (s)
Nestleder

Gry Gangdal Wollestad (s)
Sekretær

Erlend Karlsen (s)
Styremedlem

Melissa Krågenes Kvale (s)
Styremedlem

Mariann Minde Askeland (s)
Varamedlem

Janne Nordbø (s)
Varamedlem

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

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

Til generalforsamlingen i Vågsrinden Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vågsrinden Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Drammen Molde Trondheim
Arendal Hamar Stavanger Tynset
Bergen

Penneo Dokumentnøkkel: XOGUK-TXYJ8-YUWNN-E0UA9-XKB5R-YEPBS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XOGUK-TXYJ8-YUWNN-E0UA9-XKB5R-YEPBS

PENNEO

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 85.165.xxx.xxx
2026-03-03 20:32:58 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XOGUK-TXYJ8-YUWNN-E0UA9-XKB5R-YEPBS

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Vågsrinden Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Vågsrinden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	5 519 704	5 508 384	5 519 800	5 668 100
Andre inntekter	3	201 697	167 998	145 000	144 500
Sum inntekter		**5 721 401**	**5 676 382**	**5 664 800**	**5 812 600**
Driftskostnader					
Dugnad	4	113 900	73 000	75 000	75 000
Styrehonorar	4, 5	332 000	346 000	239 000	268 000
Arbeidsgiveravgift	4	62 872	59 079	44 300	48 400
Avskrivninger	6	242 485	228 342	228 300	112 000
Felles strøm og varme		198 393	190 200	186 100	178 600
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 432 781	1 317 825	1 432 000	1 586 000
Andre driftskostnader	7	863 860	960 946	938 000	910 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	26 099	44 869	61 000	64 000
Vedlikehold	9	931 182	1 014 211	880 000	810 000
Rehabilitering		0	10 759 437	0	0
Forretningsførsel		190 127	177 952	187 500	197 400
Revisjonshonorar		22 000	27 500	16 400	17 000
Andre konsulenthonorarer		2 344	2 406	0	0
Kontingent		25 500	25 500	25 500	29 800
Forsikring		323 065	257 721	300 100	315 000
Sikringsfond		5 539	5 529	5 500	5 500
Sum driftskostnader		**4 772 147**	**15 490 516**	**4 618 700**	**4 616 700**
Driftsresultat		**949 253**	**-9 814 134**	**1 046 100**	**1 195 900**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		53 423	188 444	0	0
Andre renteinntekter		27	0	0	0
Sum finansinntekter		**53 450**	**188 444**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		1 026 394	940 447	1 058 600	946 000
Sum finanskostnader		**1 026 394**	**940 447**	**1 058 600**	**946 000**
Resultat av finansposter		**-972 944**	**-752 003**	**-1 058 600**	**-946 000**
Resultat		**-23 690**	**-10 566 137**	**-12 500**	**249 900**
Til/fra annen EK		-23 690	-10 566 137	0	0
Sum disponeringer		-23 690	-10 566 137	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Vågsrinden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	58 010 000	58 010 000
Tomt	10, 11	7 675 000	7 675 000
Andre driftsmidler	6	328 874	383 859
Sum varige driftsmidler		**66 013 874**	**66 068 859**
Sum anleggsmidler		**66 013 874**	**66 068 859**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		470 420	662 763
Andre fordringer		131 186	87 670
Sum fordringer		**601 606**	**750 433**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		965 926	1 080 581
Skattetrekk		37 782	4 427
Sum bankinnsk. og kontanter		**1 003 708**	**1 085 008**
Sum omløpsmidler		**1 605 315**	**1 835 441**
SUM EIENDELER		**67 619 188**	**67 904 300**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Vågsrinden Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 500	8 500
Sum innskutt egenkapital		**8 500**	**8 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		18 036 704	18 060 395
Sum opptjent egenkapital		**18 036 704**	**18 060 395**
SUM EGENKAPITAL		**18 045 204**	**18 068 895**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	19 212 713	19 533 987
Borettsinnskudd	11	29 616 500	29 616 500
Sum langsiktig gjeld		**48 829 213**	**49 150 487**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		6 088	32 315
Leverandørgjeld		340 840	349 693
Skyldige off. myndigheter		90 925	39 483
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		268 000	239 000
Påløpne renter		5 201	5 807
Annen kortsiktig gjeld		33 718	18 620
Sum kortsiktig gjeld		**744 771**	**684 918**
SUM GJELD		**49 573 984**	**49 835 405**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**67 619 188**	**67 904 300**

Bergen,
Styret for Vågsrinden Borettslag

Jan-Ove Larsen Styrets leder	Gry Gangdal Wollestad Styremedlem	Erlend Karlsen Styremedlem
Melissa Krågenes Kvale Styremedlem	Torbjørn Stormark Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet
Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen.

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	4 850 964	4 850 964	4 851 000	5 045 300
3817	Internett	647 700	637 500	647 700	601 800
3829	Feiingsavgift	21 040	19 920	21 100	21 000
Sum felleskostnader		**5 519 704**	**5 508 384**	**5 519 800**	**5 668 100**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	166 891	154 398	121 500	121 500
3851	Strøm garasjer	13 350	13 600	13 500	13 000
3859	Forsikring (skadeoppgjør)	21 456	0	0	0
3885	Andre inntekter	0	0	10 000	10 000
Sum andre inntekter		**201 697**	**167 998**	**145 000**	**144 500**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	303 000	329 000	239 000	268 000
5331	Avsetning styrehonorar	29 000	17 000	0	0
Sum styrehonorar		**332 000**	**346 000**	**239 000**	**268 000**

Note 6 - Andre eiendeler

	Tilhenger	Ballbinge	Lekeplass	Parkeringsplass
Anskaffelseskost pr.01.01	19 500	238 886	240 719	63 169
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	19 500	238 886	240 719	63 169
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	19 500	238 886	240 719	63 169
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2004	2007	2007
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Veibom 2010	Veibom 2011	Helstøpt gummidekke lekeplass	Snøfreser 2018 EikSenteret
Anskaffelseskost pr.01.01	29 420	32 022	483 333	140 000
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	29 420	32 022	483 333	140 000
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	29 420	32 022	483 333	140 000
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2010	2011	2017	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	El-bil ladeanlegg 2020	Pumptrack Triangle sykkelbane	El-bil ladeanlegg 2022-2023	Gressmatte 2025
Anskaffelseskost pr.01.01	499 418	302 313	311 543	0
Årets tilgang	0	0	0	187 500
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	499 418	302 313	311 543	187 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	99 883	60 463	67 995	14 144
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	499 418	277 120	181 218	14 144
Bokført verdi pr.31.12	0	25 193	130 324	173 356
Anskaffelsesår	2020	2021	2022	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	0	1	2	10

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	28 803	32 363	25 000	30 000
5902	Gaver til styremedlemmer	1 635	0	0	0
5903	Gaver til beboere	1 635	0	0	0
6300	Kostnader møter	1 380	1 000	5 000	5 000
6326	Snømåking og salting	86 508	143 302	110 000	110 000
6335	Containerleie/ -tømming	37 374	14 780	22 000	30 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	6 510	3 801	10 000	10 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	23 294	0	0
6370	Garasjer	0	21 456	0	0
6375	TV/Internett	604 844	651 045	660 000	588 000
6390	Andre driftskostnader	0	0	25 000	50 000
6391	Diverse serviceavtaler	33 843	31 891	30 000	30 000
6630	Egenandel ved skade	24 000	0	0	0
6800	Kontorkostnader	6 396	2 385	10 000	10 000
6845	Kopiering	2 744	0	0	0
6860	Kursutgifter	0	6 000	20 000	20 000
6906	Internett/bredbånd	4 105	3 553	3 500	4 000
6940	Porto	100	184	0	0
7000	Drivstoff	0	2 405	2 500	3 000
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	0	115	0	0
7740	Øreavrunding	-5	-2	0	0
7779	Andre gebyr	3 363	6 287	0	0
7782	Kostnader bomiljø	19 837	16 781	15 000	20 000
7790	Andre kostnader	789	307	0	0
7791	Ørediffferanser	0	-1	0	0
Sum driftskostnader		**863 860**	**960 946**	**938 000**	**910 000**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6502	Brannvernutstyr	0	0	15 000	10 000
6503	Annet driftsmateriell	3 736	225	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	6 298	0	0	0
6510	Verktøy og redskap	7 458	27 499	15 000	25 000
6540	Inventar	2 697	8 760	0	0
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	0	25 000	25 000
6553	Abonnement og lisenser	5 910	6 144	6 000	4 000
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0	2 241	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**26 099**	**44 869**	**61 000**	**64 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	281 051	102 287	100 000	200 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	109 391	5 563	75 000	50 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	0	108 492	30 000	10 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	436 853	305 884	300 000	250 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	0	64 745	0	0
6608	Vedlikehold garasjer	7 063	0	0	0
6614	Vedlikehold maling	694	12 422	50 000	25 000
6616	Vedlikehold tak	0	48 534	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	96 130	366 284	325 000	275 000
Sum vedlikehold		**931 182**	**1 014 211**	**880 000**	**810 000**

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

Note 10 - Bygninger

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	58 010 000	7 675 000
Anskaffelseskost pr.31.12	58 010 000	7 675 000
Bokført verdi pr.31.12	58 010 000	7 675 000
Anskaffelsesår	1989	1988

Note 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	48 829 213	49 150 487
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	65 685 000	65 685 000

Note 12 - Langsiktig gjeld

Dnb Bank ASA		
Renter 31.12.25: 4,94%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2024	20 000 000	
Nedbetalt tidligere	466 013	
Nedbetalt i år	321 274	
Lånesaldo 31.12		19 212 713
Beregnet innfrielsesdato: 23.01.2053		
Sum langsiktig gjeld		**19 212 713**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 413 824

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Dnb Bank ASA 16367242608	66	240 963	15 903 558
	1	240 962	240 962
	9	196 572	1 769 148
	9	144 338	1 299 042

Note 13 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**1 150 523**	**912 355**
Periodens resultat	-23 690	-10 566 137
Årets avskrivninger	242 485	228 342
Årets investeringer	-187 500	0
Opptak lån	0	11 000 000
Avdrag lån	-321 274	-424 037
Endring i disponible midler	**-289 979**	**238 168**
Disponible midler 31.12.	**860 544**	**1 150 523**

12-405 Årsregns...

Name	Date
Kvale, Melissa Krågenes	**2026-02-25**

Identification



Kvale, Melissa Krågenes

Name	Date
Stormark, Torbjørn	**2026-02-27**

Identification



Stormark, Torbjørn

Name	Date
Karlsen, Erlend	**2026-02-25**

Identification



Karlsen, Erlend

Name	Date
Larsen, Jan-Ove	**2026-02-25**

Identification



Larsen, Jan-Ove

Name	Date
Wollestad, Gry Gangdal	**2026-02-25**

Identification



Wollestad, Gry Gangdal

Signicat

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

Sak nr. 5. Innkomne forslag

5. Påbygg hus 230

Styret har behandlet byggesøknaden på styremøte 09/2-26.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen godkjenner byggesøknaden.

Før arbeidet kan igangsettes må kommunens tillatelse innhentes. Kopi av godkjent byggesøknad oversendes styret i borettslaget før arbeidet igangsettes.

Hei!

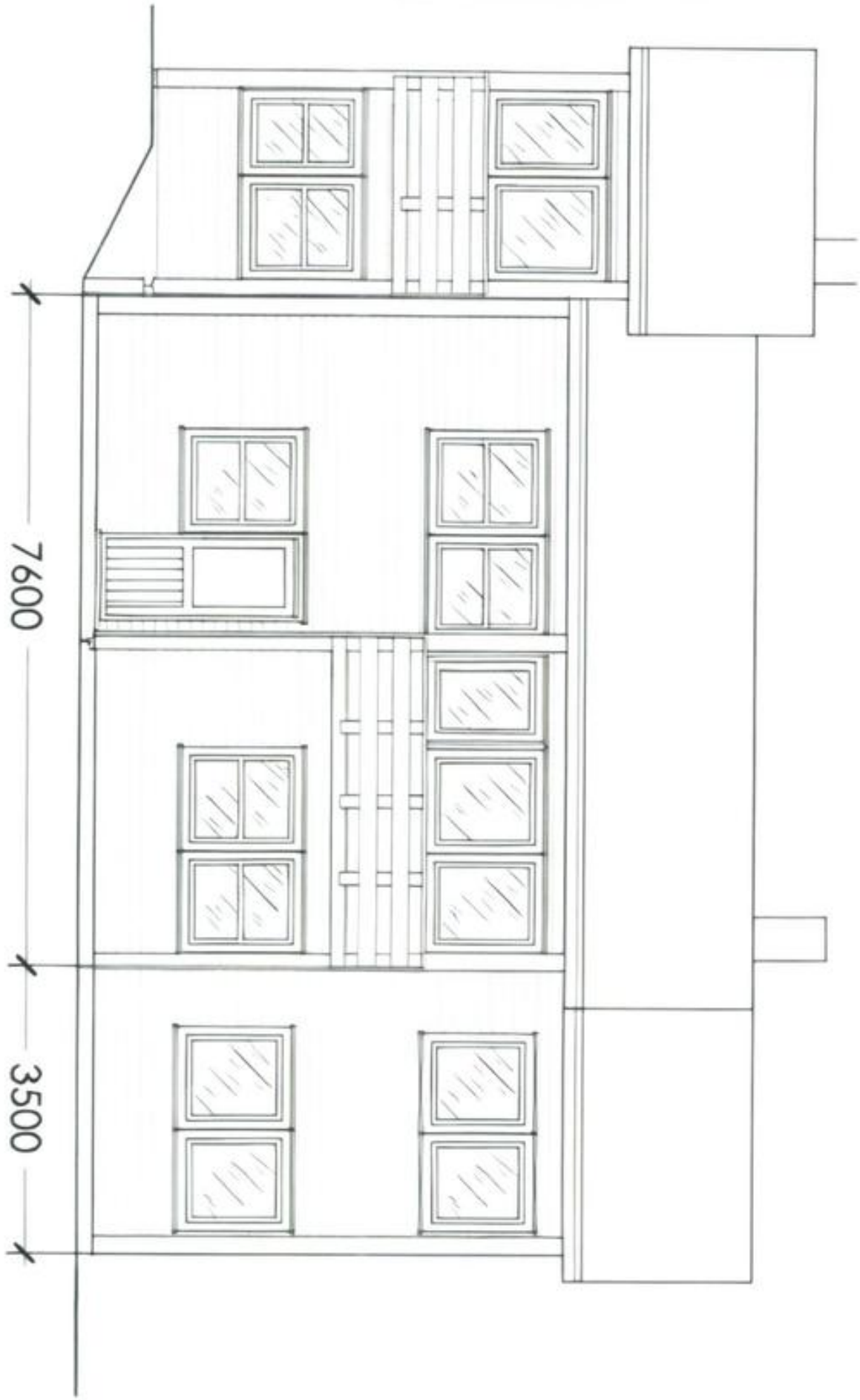
Vi søker om godkjenning for å gjennomføre et påbygg på siden av vår bolig. Påbygget vil utvide boligen 3, meter mot hovedveien og bestå av to etasjer, med en total utvidelse på 43,3 kvadratmeter.
Totalt bruksareal (BRA) for påbygget: 43,3 m² (ca. 21,65 m² per etasje).
Formålet med påbygget er å skape mer boareal.
Vi vil sørge for at alle arbeider utføres av kvalifiserte fagfolk i henhold til gjeldende byggeforskrifter.

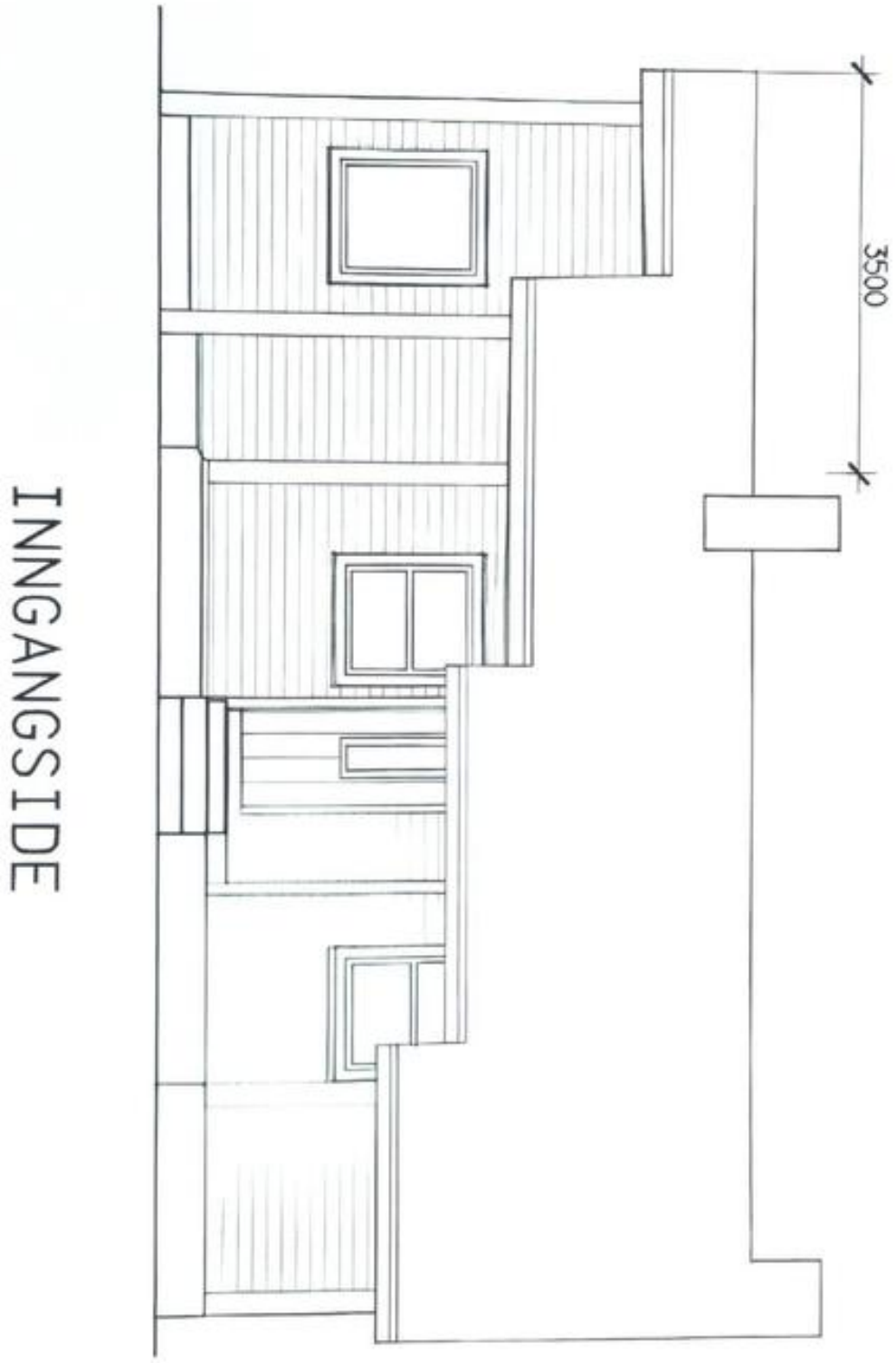
Vi har ikke kontaktet firma enda . da vi er litt usikker på prosessen om vi først skal få dette godkjent på generalforsamling først.
Så med råd fra fagfolk kan det jo være det vil bli litt annerledes enn slik vi har målt opp og tegnet nå.

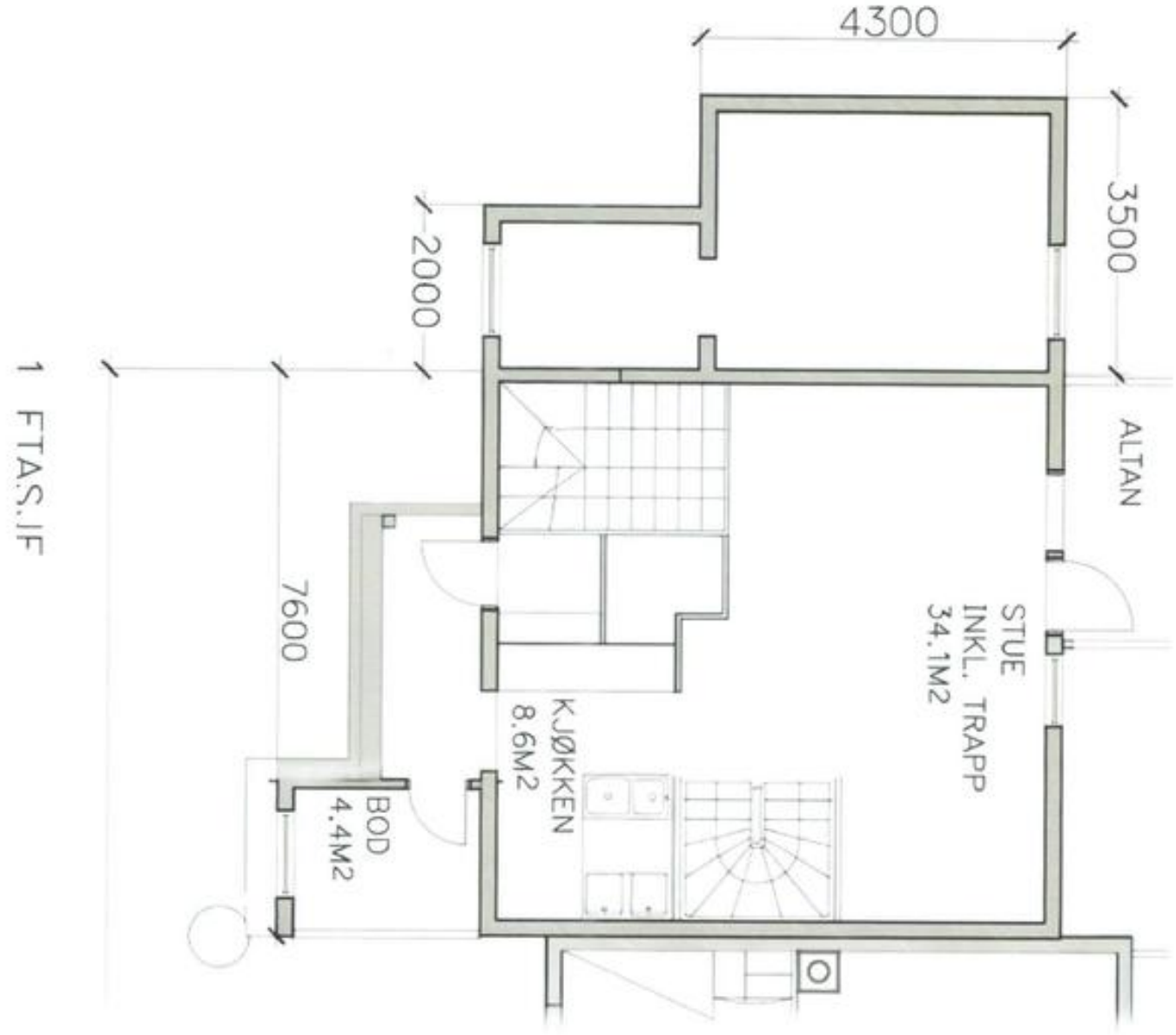
Kom gjerne med tilbakemelding om det er noe vi skal ta hensyn til eller lignende.

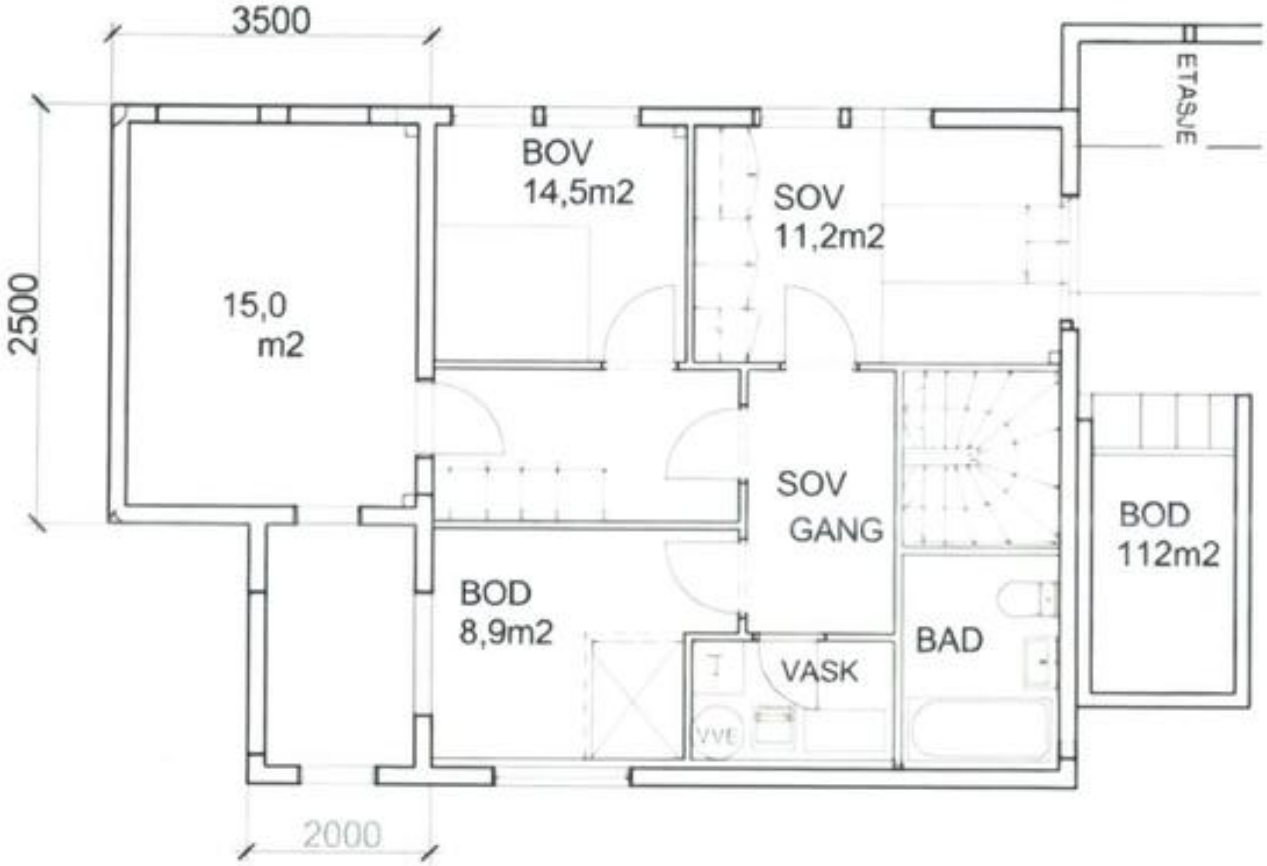
Vedlegg illustrerer påbygg.

Med vennlig hilsen.
Kenneth Kvale
Melissa Kvale


7600
3500


INNGANGSIDE
3500


4300
3500
2000
7600
ALTAN
STUE
INKL. TRAPP
34.1M2
KJØKKEN
8.6M2
BOD
4.4M2
1 FTA.S.JF



UNDERETASJE

Valgkomiteens innstilling 2026:

Styret:

Leder:	Jan-Ove Larsen	Hus nr. 245	Velges for 2 år
Medlem:	Torbjørn Stormark	Hus nr. 201	Ikke på valg
	Melissa M. Krågenes	Hus nr. 230	Ikke på valg
	Gry Gangdal Wollestad	Hus nr. 200	Velges for 2 år
	Erlend Karlsen	Hus nr. 235	Velges for 2 år
Varamedl:	Mariann Minde Askeland	Hus nr. 217	Velges for 1 år
	Janne Norbø Gjerde	Hus nr. 252	Velges for 1 år

Valgkomite:

Magne Marøy	Hus nr. 242	Velges for 2 år
Johannes Yndestad	Hus nr. 289	Velges for 2 år
Svein Olav Hannisdal	Hus nr. 189	Ikke på valg

Trivselskomite:

Mellissa M. Krågenes	Hus nr. 230	Velges for 2 år
Lene Åasebø	Hus nr. 235	Ikke på valg
Ann Kristin Mo	Hus nr. 181	Ikke på valg
Trine Kaland	Hus nr. 231	Ikke på valg

Styrehonorar:

Fom. 04-2025 tom. 03-2026 - kr. 290 000,- (styret inkludert varamedlemmer).

Langarinden, 24.02.2026.

Magne Marøy	Svein Olav Hannisdal	Johannes Yndestad
Sign.	Sign.	Sign.

PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING
I VÅGSRINDEN BORETTSLAG
Torsdag 16.04.2026 KL.19.00

Generalforsamlingen ble avholdt torsdag 16.04.2026 kl.19.00 i Kyrkjekrinsen Bedehus .
Møtet ble åpnet av styreleder Jan-Ove Larsen

Tilstede fra styret:

Jan-Ove Larsen
Melissa Krågenes Kvale
Erlend Karlsen
Torbjørn Stormark
Gry Gangdal Wollestad
Mariann M. Askeland
Janne Nordbø

Forfall:

Antall andelseiere tilstede: 16 stemmeberettigede
Antall fullmakter: 1
Representant BOB:

Godkjenning av innkalling og saksliste:
Vedtak: Godkjent

1. **Konstituering:**

- Møteleder forslag: Jan Ove Larsen
  Vedtak: Godkjent

- Protokollfører: Gry G Wollestad
  Vedtak: Godkjent

- Protokollunderskrivere: Terje Løseth og Nelu Munteanu
  Vedtak: Godkjent

- Tellekorps: Velges viss nødvendig
  Vedtak:

2. **Rapport fra styret 2025**
   Vedtak: Tatt til orientering med en kommentar.
   Styret må sjekke med bob om fordelingsnøkkelen for felleskostnader bør endres til de som har bygget på husene.

3. **Regnskap med revisjonsberetning**
   Vedtak: Enstemmig godkjent

4. **Godtgjørelse til styret.**
   a: Valgkomitéens forslag: Styret inkludert varamedlemmer kr.290.000.-
   Vedtak: Enstemmig godkjent

5. Innkomende forslag
   5.1 Byggesøknad hus 230
   Vedtak: Enstemmig godkjent

6.Valg av:

Styret

Leder:	Jan-Ove Larsen	hus. nr. 245	Valgt for 2 år
Medl:	Torbjørn Stormark	hus. nr. 201	Ikke på valg
	Melissa K. Kvale	hus. nr. 230	Ikke på valg
	Gry Gangdal Wollestad	hus. nr. 200	Valgt for 2 år
	Erlend Karlsen	hus nr. 235	Valgt for 2 år
Varamedl:	Mariann Minde Askeland	hus nr. 217	valgt for 1 år
	Janne Nordbø	hus nr. 252	valgt for 1 år

Valgkomite:

Svein Olav Hannisdal	hus. nr. 189	Ikke på valg
Johannes Yndestad	hus. nr. 289	Valgt for 2 år
Magne Marøy	hus. nr. 242	Valgt for 2 år

Trivselskomite:

Melissa K. Kvale	hus nr. 230	Valgt for 2 år
Lene Åsebø	hus nr. 235	Ikke på valg
Ann-Kristin Mo	hus nr. 181	Ikke på valg
Trine Kaland	husnr. 231	Ikke på valg
May-Iren Mykkeltvedt	husnr. 239	

Generalforsamling avsluttet kl. 20.25

Langarinden 16.04.2026

Gry G Wollestad ..... Irene Ypsteb .....

Gry G Wollestad
Protokollfører

Protokollunderskriver

NELU MUNTEANU ..... Jan-Ove Larsen .....

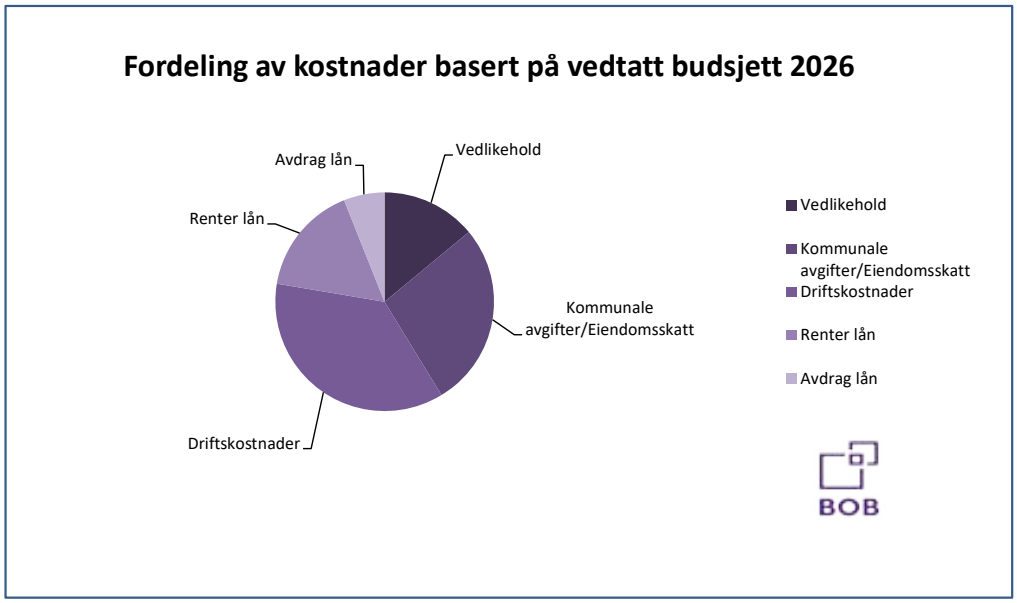
Protokollunderskriver

Jan-Ove Larsen
Møteleder

Boligselskapets navn	405	VÅGSRINDEN BORETTSLAG (0405)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	810 000	14 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	1 586 000	27 %
Driftskostnader	2 108 700	36 %
Renter lån	946 000	16 %
Avdrag lån	350 500	6 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	11 400	0 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	5 812 600	100 %

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



BOB BBL
desember 2025

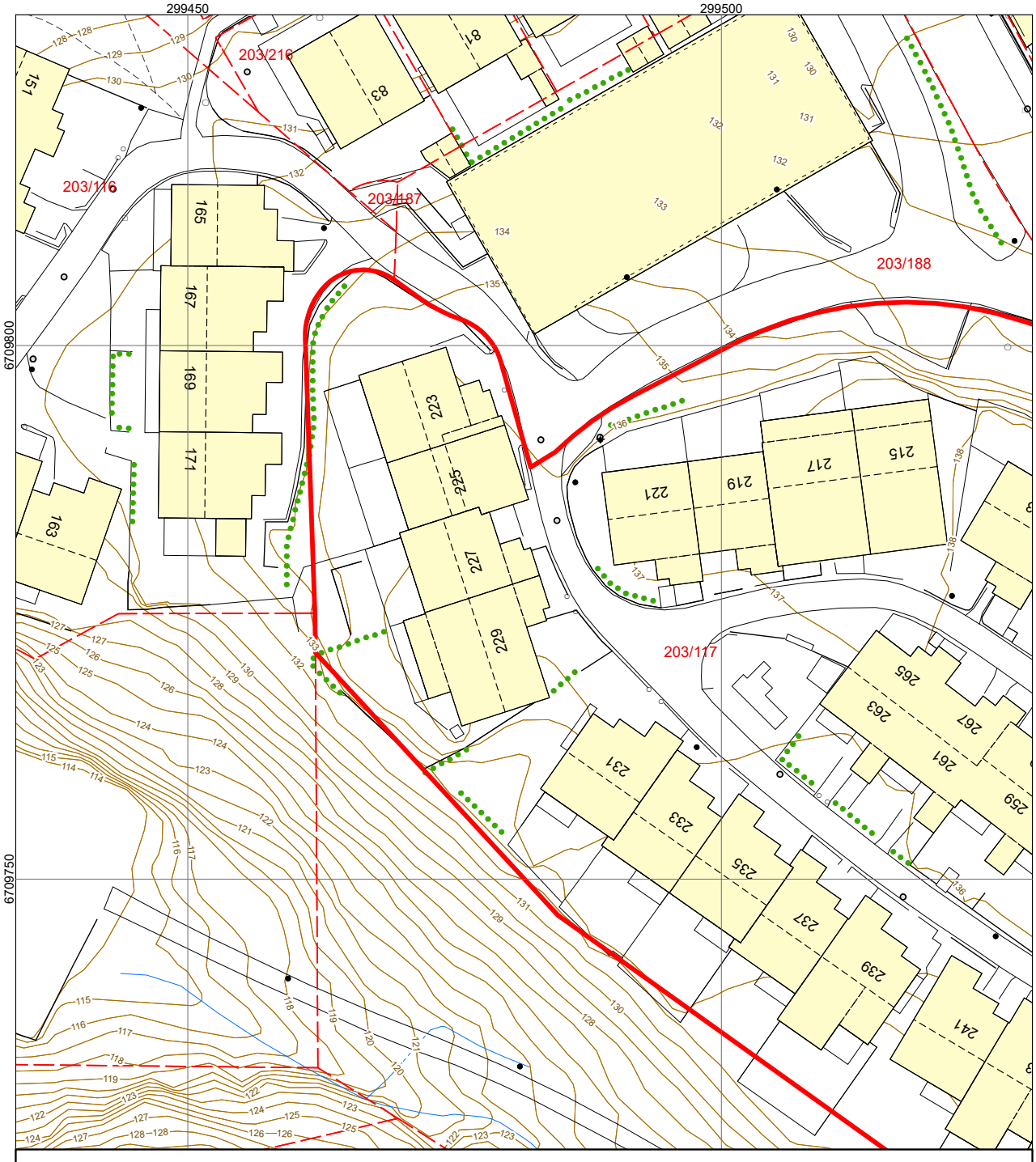
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 02.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 203/117/0/0
Adresse: Langarinden 227

N



Bygning
Byggemeldt tiltak
Kulturminne
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Mur, frittstående
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Stitrapp
Høydekurve
Innmålt tre
Flaggstang
Mast
Hydrant
Kum
Sluk
Gatesluk
Fastmerker
Arkeologisk minne
Kulturminne

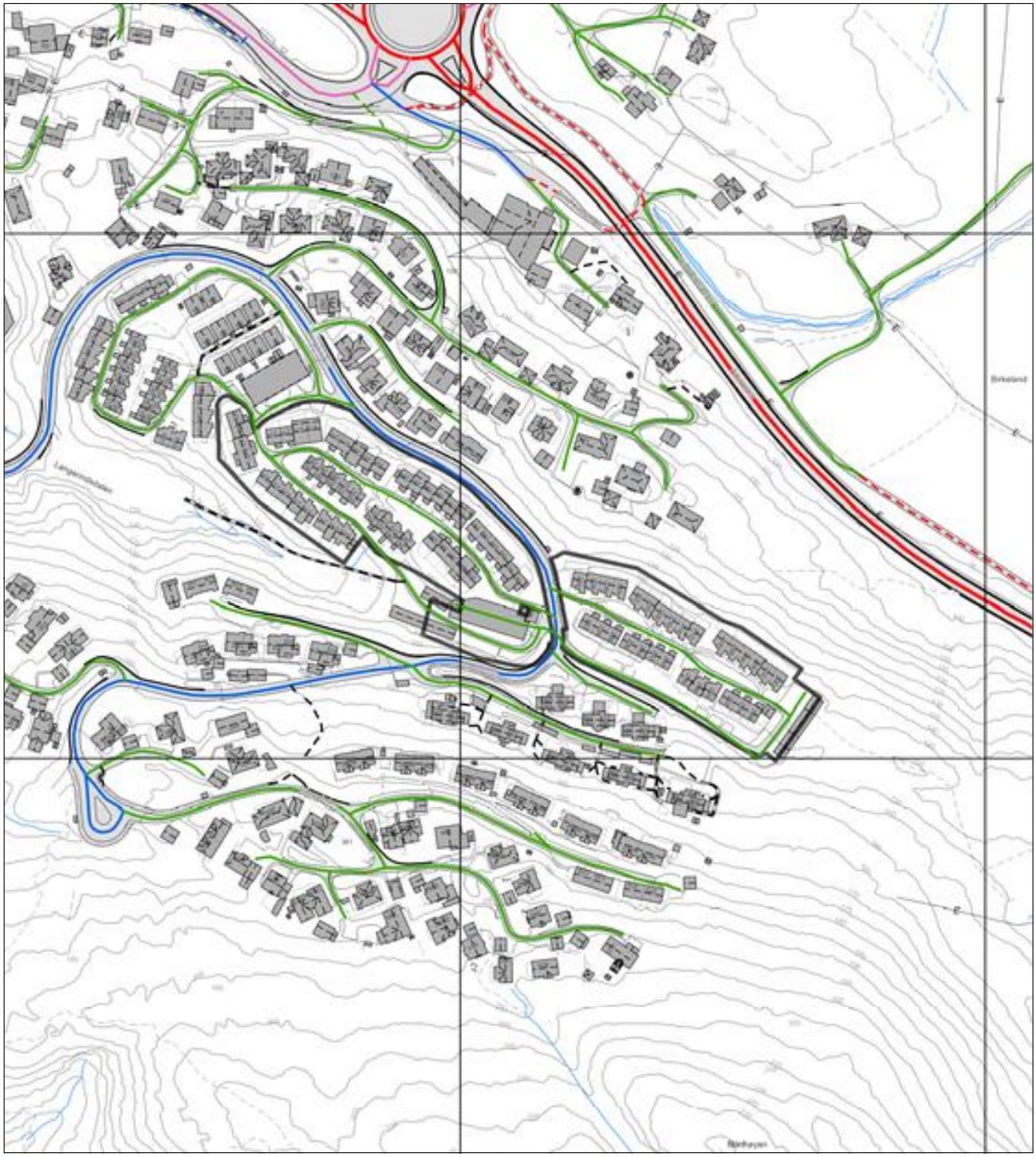
BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 02.07.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 203/117/0/0
Adresse: Langarinden 227, 5132 NYBORG

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 203/117/0/0
Utlistet 02. juli 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, 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 som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261758051	Grunneiendom	0	Ja	13 266,6 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5445000	32	ÅSANE. DEL AV GNR 203, VÅGSRINDEN, BEBYGGELSESPLAN	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.06.1984	190002344	95,0 %
5740004	31	ÅSANE. GNR 203, ØVRE LANGARINDEN, ØKN. BOL. OG HVPU	3 - Endelig vedtatt arealplan	23.04.1990	190940005	5,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5740004	780 - Felles grøntareal	3,9 %
5740004	310 - Kjørevei	1,1 %

Reguleringsplaner under grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
65830000	34	ÅSANE. BYBANEN FRA SENTRUM TIL ÅSANE, DELSTREKNING 4, TERTNESKRYSSET-VÅGSBOTN	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.05.2023	202220564	5,6 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
65830000	2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.	5,6 %

Hensynssoner (Reguleringsplaner under grunnen)

PlanID	Sonetype	Dekningsgrad
65830000	190 - Andre sikringssoner	5,6 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
5440001	31	ÅSANE. DEL AV GNR 203, VÅGSRINDEN	190002344	26.01.1987

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71530000	34	Åsane. Gnr. 197 Bnr. 1 mfl., E39 Vågsbotn - Klauvaneset	202316292	6,9 %

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	32,3 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	0,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
5445100	31	ÅSANE. DEL AV GNR 203, VÅGSRINDEN, ENDRING AV BEBYGGELSESPLAN	3	190002344
5740005	31	ÅSANE. GNR 203, ØVRE LANGARINDEN	3	190330128
66290000	21	ÅSANE. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR ÅSANE SENTRALE DELER	2	202220546
5440003	31	ÅSANE. GNR 203 BNR 90, VÅGSRINDEN	3	190611261
5440000	30	ÅSANE. DEL AV GNR 203, BIRKELAND, LANGARINDEN	3	-
61200000	21	Kommunedelplan Arna og Åsane. E16/E39 Arna-Vågsbotn-Klauvaneset, Ringveg øst.	3	202220555

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
203/100	9478035-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	10.06.2025	202513638

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 02. juli 2026

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

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

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

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

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

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

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

N

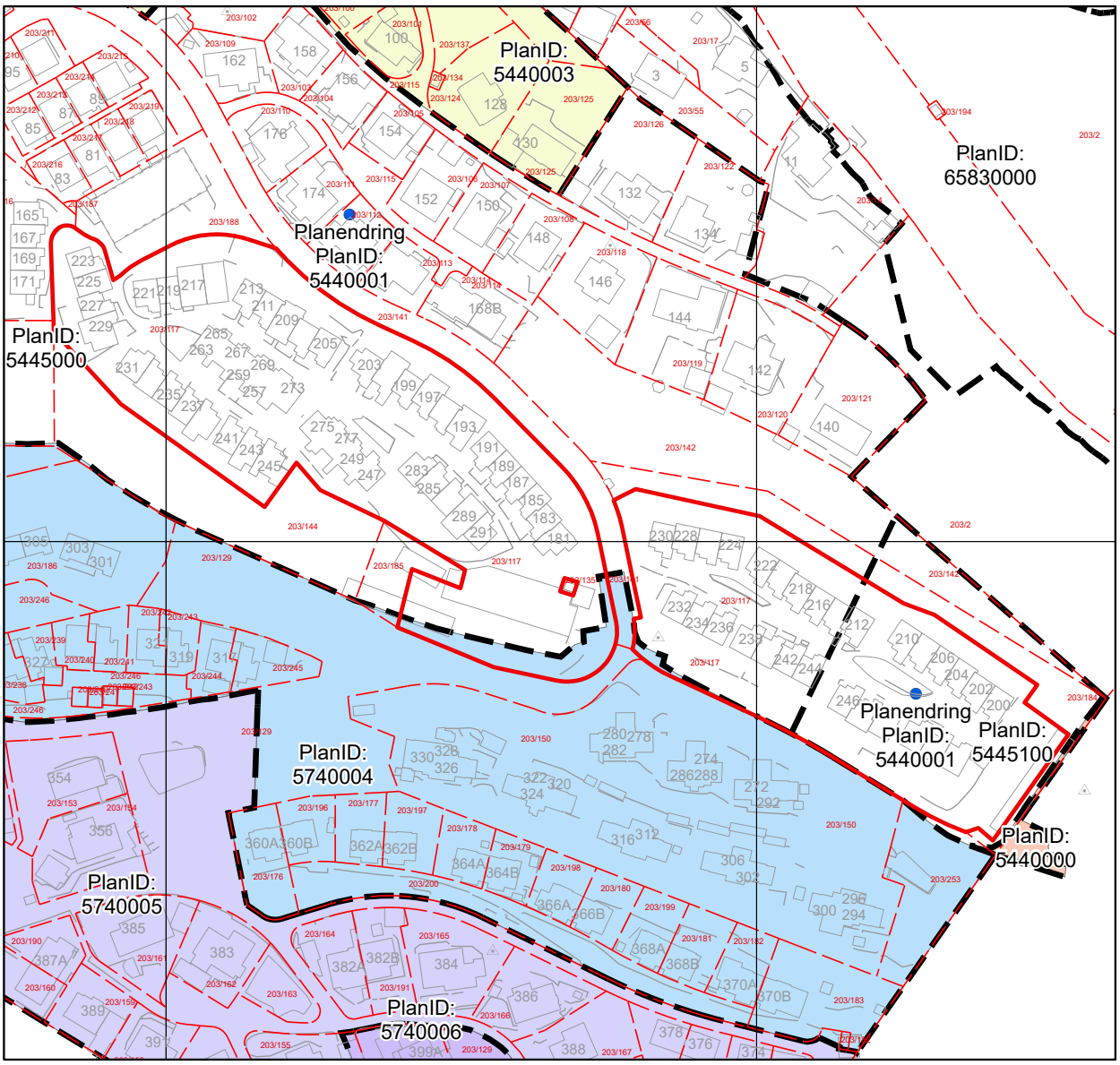
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 203/117
Dato: 02.07.2026 Adresse: Langarinden 227

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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 5740004, 5445000

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

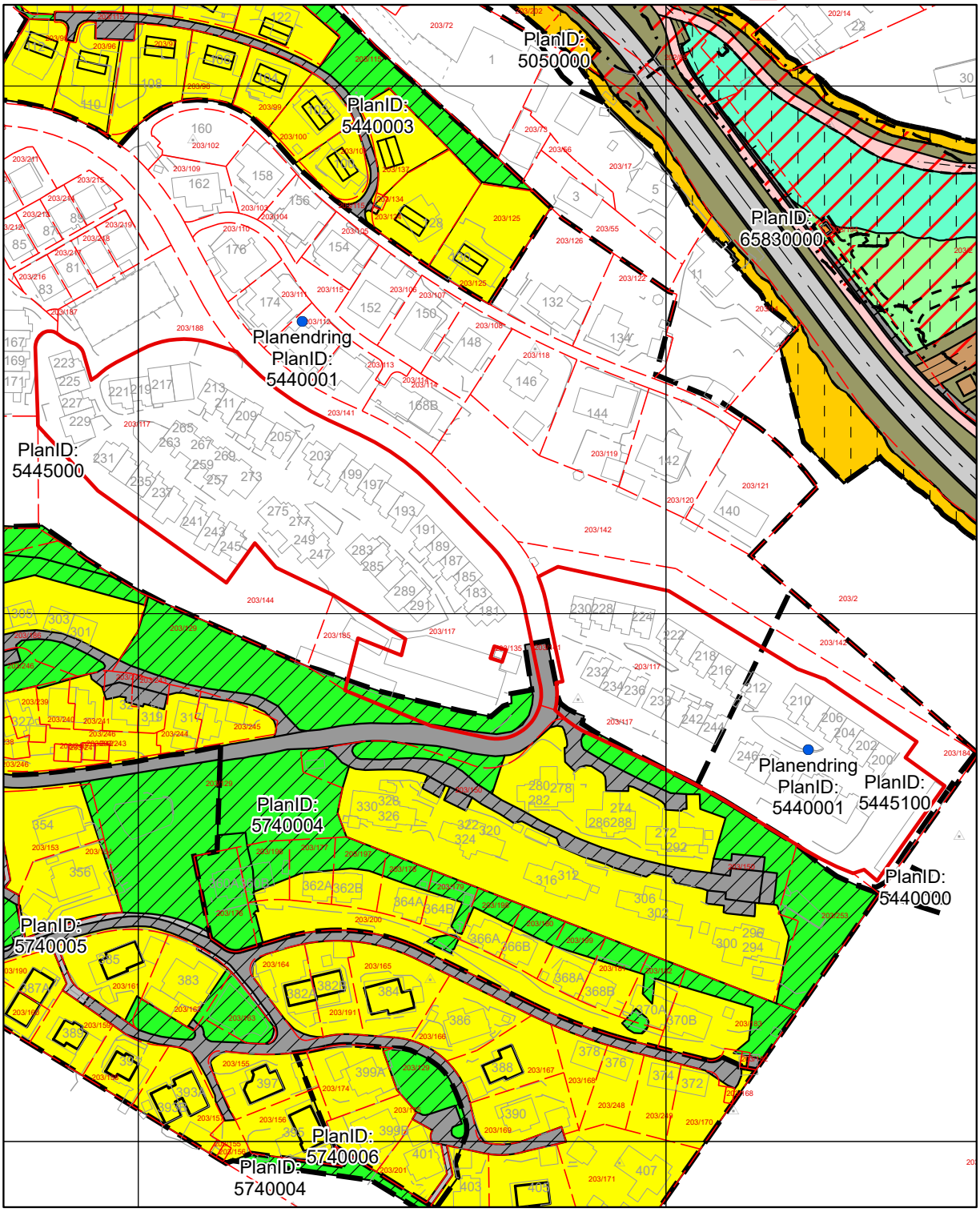
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 203/117
Dato: 02.07.2026 Adresse: Langarinden 227

PlanID(er): 5740004, 5445000

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1228 - Regulert støttemur

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Midlertidig bygg og anlegg grense

Midlertidig bygg og anlegg grense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Hensynssoner PBL §12-6

Faresone

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Kjørevei

Annet spesialområde

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1001 - Bebyggelse og anlegg

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2011 - Kjøreveg

2015 - Gang- sykkelveg

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

2027 - Tekniske bygg, konstr

2029 - Annen banegrunn, grøntar.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

3002 - Blå/grønnstruktur

3050 - Park

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 203/117
Dato: 02.07.2026 Adresse: Langarinden 227

N

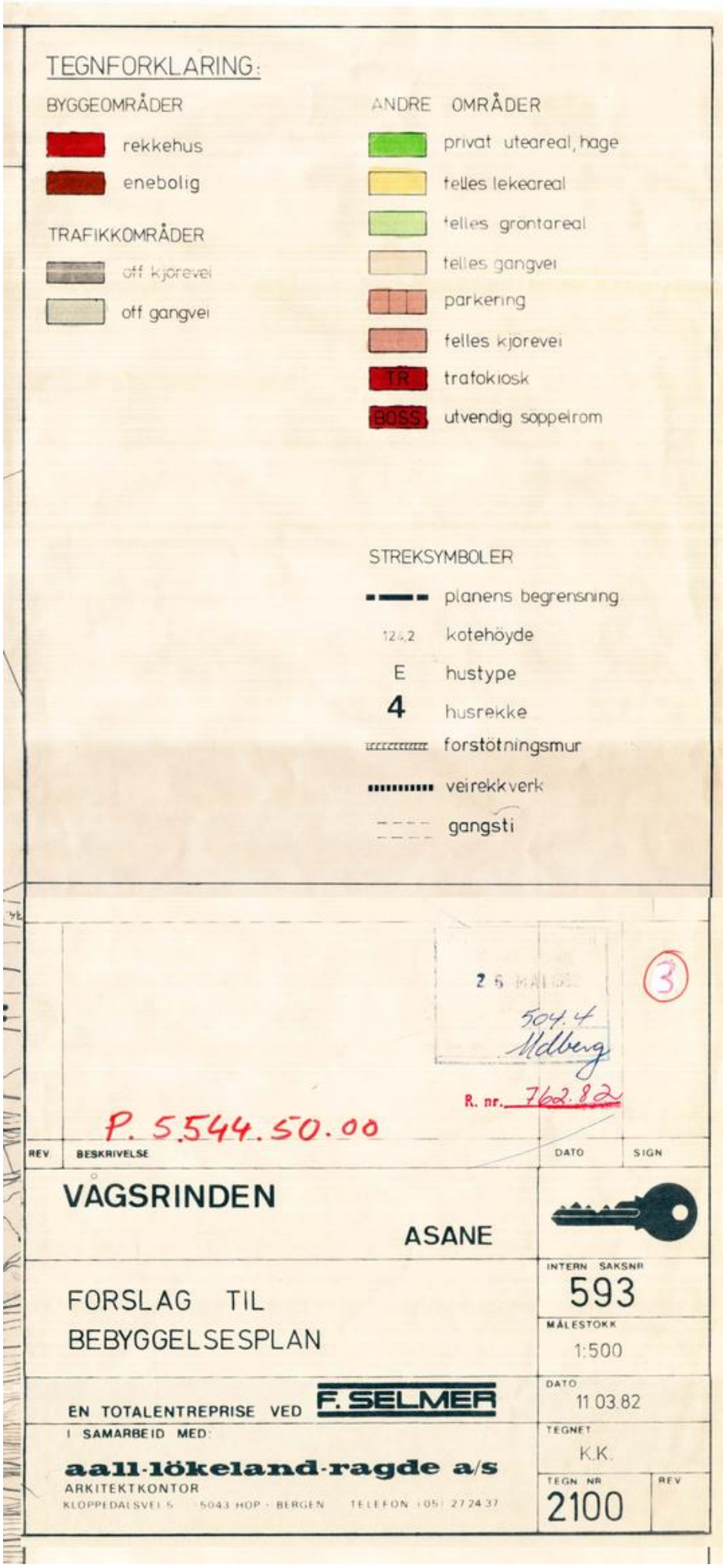
PlanID(er): 5740004, 5445000

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

Eiendomsflate



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


TEGNFORKLARING:
BYGGEOMRÅDER
rekkehus
enebolig
TRAFIKKOMRÅDER
off kjørevei
off gangvei
ANDRE OMRÅDER
privat uteareal, hage
felles lekeareal
felles grøntareal
felles gangvei
parkering
felles kjørevei
TR
trafokiosk
BOSS
utvendig søppelrom
STREKSYMBOLER
planens begrensning
124.2
kotehøyde
E
hustype
4
husrekke
forstøtningsmur
veirekkverk
gangsti
25 MAI 82
504.4
Idberg
3
R. nr. 762.82
P. 5.544.50.00
REV.
BESKRIVELSE
DATO
SIGN
VÅGSRINDEN
ASANE
FORSLAG TIL
BEBYGGELSESPLAN
INTERN SAKSNR
593
MÅLESTOKK
1:500
EN TOTALENTREPRISE VED F. SELMER
DATO
11.03.82
I SAMARBEID MED:
aall-lökeland-ragde a/s
ARKITEKTKONTOR
KLOPPEDALSVEI 5 5043 HOP - BERGEN TELEFON (05) 272437
TEGNET
K.K.
TEGN NR
2100
REV

Reguleringsplan under grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 203/117
Dato: 02.07.2026 Adresse: Langarinden 227

PlanID(er): 65830000

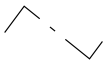
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601 Eiendomsflate

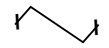


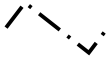
Tegnforklaring for reguleringsplan under grunnen

Juridisklinje

RPJURLINJE


1221 - Regulert senterlinje


1259 - Måle- og avstandslinje

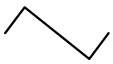

Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL I§12-6

Hensynssonetype


SikringSone


Reguleringsplanomriss


Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)


2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane


2028 - Annen banegrunn, tekn. anl.

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

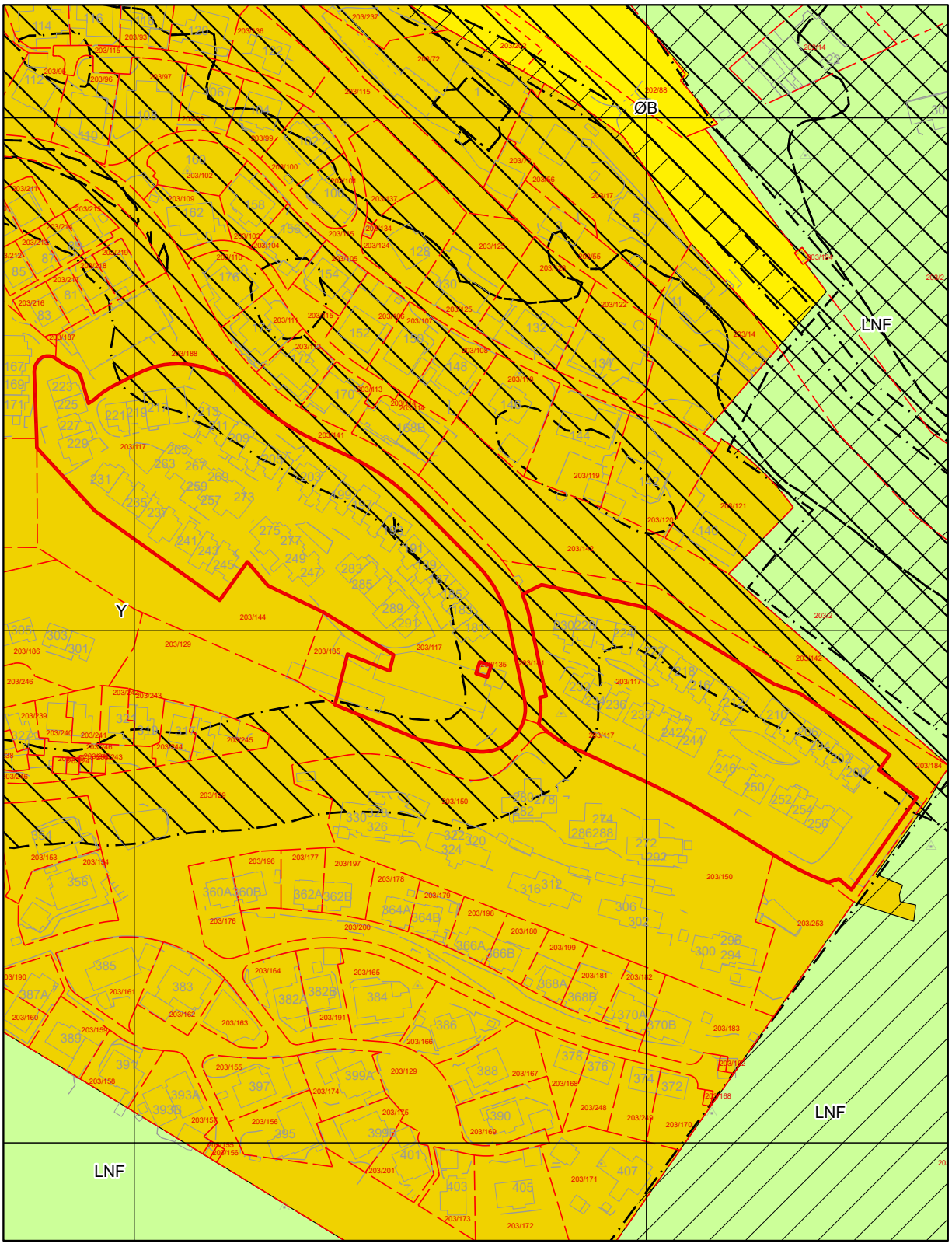
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 02.07.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 203/117
Adresse: Langarinden 227

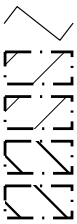
N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn kulturmiljø

Angitthensyn landbruk

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Ytre fortettingssone

Øvrig byggesone

LNF

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0239/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: LANGARINDEN 227 5132 NYBORG
Matrikkel: Gnr 203, bnr 117 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Ken Martin Wigand

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen
k.wigand@nordvikbolig.no
480 89 995