NORDVIK

Varåsgrenda 51

3 soverom | 118 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Varåsgrenda 51

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
29	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
65	Nabolagsprofil
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.01.2026







Nøkkelinformasjon

Innbydende familiebolig over to plan i barnevennlig område! Peis, solrike utearealer og hage. Parkeringsplass.

Prisantydning	**4 100 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**4 423 438,-**
Fellesgjeld	**313 652,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 089,-**
BRA-i	**118 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1981**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Varåsgrenda 51 - En innholdsrik halvpart av tomannsbolig på Os. Boligen byr på fantastiske utearealer, generøs takhøyde og store vindusflater. Her kan du flytte rett inn og bo godt!

- Terrasse på 27m², balkong på 18m² og hage med gode solforhold midtsommers
- Familievennlig planløsning med tre soverom og to bad
- Ny taktekking i regi av borettslaget i ca. 2020
- Nytt kjøkken (2019)
- Peis + varmepumpe
- Disponerer en parkeringsplass med mulighet for installering av elbil-lader
- God lagringsplass i utvendig- og innvendig bod

Området:

- 8 min gange til Amfi Os
- 5 min gange til busstopp med totalt 4 ulike linjer
- Gangavstand til barnehager og skole
- 14 min kjøring til Lagunen Storsenter, 22 min til Bergen sentrum
- Fantastiske turområder

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm



















Planløsning

Underetasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 63 kvm














HORDALAND















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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0004/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Andel)

Adresse og betegnelse
Varåsgrenda 51, 5210 OS
Gnr 54, bnr 535 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden kommune
Andelsnr 27 i Småhaugane Borettslag, org.nr. 954362752

Selger
Eirin Aspenes Sjøbø

Kjøpesum og omkostninger
4 100 000,- (Prisantydning)
313 652,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 413 652,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 086,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 423 438,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 432 738,- (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
1981

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 118 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 123 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, gang m/trapp, to soverom, hobbyrom, to bad, vaskerom og bod.
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 27 kvm. Terrasse.

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Trapperom, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 18 kvm. Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder:
- Hovedetasje: trapperom, stue/kjøkken og soverom.
- Underetasje: entré, gang m/trapp, to soverom, hobbyrom, to bad, vaskerom og bod.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i borettslagets fellesareal. Det er mulighet for å installere elbil-lader på plassen.

Det er ikke funnet dokumentasjon på at parkeringsplassen disponeres kun av denne leiligheten. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere

denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i borettslaget skal benyttes.

Modernisering og påkostninger
2024:
- Varmtvannsbereder ble flyttet til hjørnet i vaskerommet av faglærte.
- Gammel innredning på vaskerommet ble fjernet og oppgradert med ny fra Ikea, samt at rommet ble malt.

2020/2021:
- Ny rentbrennende vedovn fra Nordpeis installert.
- Altanen fra stuen på 6 kvm ble revet og bygget ny på 18 kvm.

2019:
- Vegg mellom stue og kjøkken ble revet.
- Installert nytt kjøkken fra Ikea med ny ovn fra Miele og induksjonsplatetopp fra Siemens.
- Revet halvvegg i mellomgang i 1.etasje for å åpne inngangen mer.
- Tak i gang, stue/kjøkken/trapp ble malt.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Informasjon fra tidligere eier : "ABC Mur og Flis AS pusset opp det største badet i 2014. Ny støp, nye varmekabler, ny støp, ny membran nye fliser på gulv og vegg, samt ny dusj, vegghengt WC og nye baderomsmøbler. Coor Service Management utførte oppussing av av lite bad i 2016. Bad ble revet og det ble lagt ny støp, nye varmekabler, membran, installert dusj, heving av dør, samt nye baderomsmøbler. Sverre Samdal var rørlegger og Bergen installasjon utførte det elektriske. Flislegging og arbeid med dette ble utført av Coor Service Management".

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Se opplysninger over.

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. Alle tak i borettslaget ble skiftet ca 2020, utført arbeid av Byggmester Kjell Aarvik AS. I den forbindelse ble det også installert ny pipe/ildsted i boligen. Eldre altan i 2.etg. ble revet og en ny bygget av Byggmester Borgen AS i 2021.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Jeg vet ikke om det foreligger en samsvarserklæring. Dette er opplysninger fra forrige eier: "BKK hadde EL-sjekk i boligen i 2016. Det ble funnet feil på jording på bad og feil tilkobling på ny varmtvannsbereder. Elektriker har utbedret dette og BKK har sendt bekreftelse på at det er godkjent. Etter at BKK hadde ELsjekk, fikk vi pålegg om å utbedre jording på lite bad og å koble varmtvannsbereder korrekt. Dette ble utbedret av Ingeniør G. Våge AS som sendte papirer til BKK. Fikk i retur av BKK at det elektriske var godkjent". Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Utført av Landro Elektro for borettslaget høsten 2021. Bolig er tilknyttet fast oppmerket parkeringsplass nr: A9, med mulighet for oppkobling til el-bil lader. Egen boks må kjøpes.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært. En halvvegg i gang nede ble revet for større innergang, vegg mellom kjøkken og stue ble revet, og nytt kjøkken fra IKEA installert i 2019. Det elektriske arbeidet ble utført av Rød Elektro AS. Sommer 2024 ble varmtvannstank flyttet i vaskerommet, nye rør koblet til, samt elektriker koblet tank igjen til koblingsboks. Arbeid utført av Rørleggeriet OS AS og Rød Elektro AS. Defekt termostat varmekabel og defekt dimmer i mellomgang i 1.etg ble skiftet desember 2025. Arbeidet ble utført av Rød Elektro AS.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei. Opplysninger fra tidligere eier: "Det var lekkasje fra blandebatteri på det minste badet i 2015 som gjorde skade på fliser. Bad ble revet og pusset opp i 2016 av fagfolk". Se kommentar fra tidligere eier vedr. nye bad i 2014 og 2016.

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.
- Ja. Noen tilfeller av skjeggkre. Forsikringsselskap ble kontaktet, og både min bolig (vg51) og den andre delen av tomannsboligen (vg52) ble behandlet omgående av Rentox. Ikke sett noen tilfeller av dette siden.

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. Se tilstandsrapport av 2025.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Takstingeniør Gisle Dyngeland AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Taktekking av betongstein.
- Nedløp og beslag av typen sort aluminium.
- Liggende trekledning.
- Malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
- Bjelker og terrassebord av tre.
- Rekkverk og terrassebord av tre.

- Etasjeskille av trebjelkelag.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3:
- Vaskerom.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Utvendig veggkonstruksjon.
- Innvendige overflater.
- Innvendige trapper.
- Vannledninger.
- Avløpsrør.
- Varmesentral.
- Elektrisk anlegg.
- Overflater gulv på bad nr. 1.
- Sanitærutstyr og innredning på bad nr. 1.
- Overflater vegger og himling på bad nr. 2.
- Ventilasjon på bad nr. 2.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Utvendig takkonstruksjon/loft.
- Fuktsikring og drenering.
- Grunnmur og fundamenter.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende:
Lovlighet - branncelle:
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?
- Ja. Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og tilfredstiller dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Fjærlampe i tak på det grå barnerommet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
D - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler i deler av boligen.
- Varmepumpe i stuen.
- Peis.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger informerer om å ha hatt et strømforbruk på 9017 kWh i 2025. Vi informerer om at strømforbruk 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 7 089,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke tv/internett, renter og avdrag på lån, kommunale avgifter, felles vedlikehold og driftskostnader.

Felleskostnadene fordeles slik:
- Altibox basispakke (TV og bredbånd): kr. 439,-
- Felleskostnader: kr. 6 650,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven, men styret opplyser at det pt. ikke foreligger noen planer om å øke felleskostnadene.

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

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 802 274,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 209 094,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det

hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke TV/internett fra Bergen Fiber/Altibox er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Småhaugane borettslag ligger idyllisk til i Varåsgrenda på Os, ca. 3 mil sør for Bergen. Borettslaget består av 8 tun med pent opparbeidede fellesområder og lekeplasser. Til sammen er det 76 boenheter i borettslaget, fordelt på 12 leiligheter og 64 tomannsboliger.

Forretningsfører
BOB BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er forhåndsutlyst, og avklares etter at boligen er solgt. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 313 652,-pr. 07.01.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr. 22 656 576,- per 07.01.2026 fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Nordea
Annuitetslån
Rentesats: 5,05%, flytende
Andel av saldo: kr. 313 652,-
Innfrielsesdato: 30.06.2048
Borettslaget er dekket av Klare Finans AS, www.klarefinans.no. Laget er sikret mot tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, etter gjeldende vilkår. Avtalen om sikring er gyldig til den sies opp av en av partene.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt resultat på kr. 1 683 611,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.
Det er forventet at alle andelseiere bidrar med dugnadsarbeid rundt egen bolig/tun, og på fellesområder ved behov.

Dyrehold
Det er tillatt å anskaffe og holde dyr, men disse må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0003257107

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 36 818 kvm (Eiertomt)
Felles eiet 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
Velkommen til Varåsgrenda 51. Boligen har en sentral beliggenhet til det meste man skulle trenge i hverdagen. Uten bil? Ikke noe problem da har du busstopp både

retning Os/Eidsvik, Os/Strøno, Os/Røttingen og Os/Hagavik/Nore Neset kun 5 minutters gange unna døren.
Amfi Os ligger kun 8 minutters gange unna leiligheten, her har du alt av det du trenger til dagligvare, apotek, shopping m.m

Nabolaget er et attraktivt nabolag uansett livsfaser, dette grunnet de korte strekningene til butikker, skoler, barnehager og turområder.

Sist men ikke minst åpner det også for ikke bare Osingane, men også Bergensere. Nye E39 Tar deg til Lagunen på bare 14 minutter fra boligen, dette er supert for de som pendler i dag.

En kort prat med selger:
Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
- Vi kommer til å savne kombinasjonen av ro og samtidig nærhet til alt. De gode naboene våre, nærhet til natur, butikker, skole og kollektivtransport. Det funksjonelle og romslige kjøkkenet samt den gode takhøyden.

Hvilke er dine favoritturer i nabolaget?
- Turer rundt Ulvenvatnet, over Varafjell til Kuventræ, eller bare rusle rundt i de koselige smågatene i området.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget?
- Nabolaget oppleves veldig trygt. Det er mange barnefamilier her, men også eldre som har bodd her i mange år. Nabolaget er rolig, men det er alltid mulighet for å slå av en prat med naboen når man er ute i hagen, eller på lekeplassen.

Kan du fortelle litt om nærmiljøet og området generelt?
- Varåsgrenda har alt slik vi opplever det. Det er skole og barnehage en liten spasertur unna, man kan også gå til Amfi senteret som har alt av servicetilbud. Dersom man vil ha større utvalg er Lagunen kun 10 minutter unna med bil. Kuventræ idrettsanlegg og Osbadet ligger få minutter unna, og området har nærhet til skog og fjell. Dersom sommerdagene blir ekstra varme kan man ta en dukkert i Sigurdsviko ved Ulvenvatnet, der finner man også Os Roklubb og Motorcrossbane.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 02.11.1979. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest måtte det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Tilkomst til boligene må gjøres ferdig.
- Området rundt boligene må ryddes og planeres.
- Parkeringsplassen må gjøres ferdig.
- Alle forstøtningsmurer og fjellskjæringer på en meters høyde eller mer, må sikres med rekkverk, min. høyde på 90 cm.

Det ble gitt en frist på 3 måneder på å utføre arbeidene. Det er uvisst om overnevnte arbeider er utført, og hvorfor det eventuelt ikke er søkt om ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Takstmann gjør oppmerksom på følgende:
Lovlighet - brannceller:
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?
- Ja. Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og tilfredstiller dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning ikke stemmer overens med det som er byggemeldt og godkjent:
- Det er fjernet en vegg og åpnet opp mellom stue og kjøkken, samt fjernet en dør fra kjøkken mot trappen, jf. byggetegninger.
- Det er satt inn pipe og peis i stue, jf. byggetegninger.
- En del av soverommet i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt som bod, jf. byggetegninger. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Innredningen av rommet til hoveddel er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som hoveddel, og at rommet da må brukes som bod.
- Det ene soverommet i underetasjen var opprinnelig delt opp i to soverom, men veggen er fjernet og det er laget til et stort soverom, jf. byggetegninger.
- Det ene badet er opprinnelig byggemeldt som wc-rom, jf. byggetegninger.
- Gangen er utvidet, jf. byggetegninger.
- Garderoben/soverommet er opprinnelig byggemeldt som lekerom/hobbyrom/arbeidsrom (bod), jf. byggetegninger. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Innredningen av rommet til hoveddel er ikke bruksendret/omsøkt, og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som hoveddel, og at rommet da må brukes som bod.
- Det foreligger ingen søknad eller tillatelse fra kommunen på å etablere terrassen på siden av boligen. Kjøper overtar videre ansvar, kostnad og risiko for overnevnte.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan Varåsen Nord, ikrafttrådt 17.09.1991, regulert til bolig.

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 tinglyst én servitutt som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Denne omhandler bestemmelse om nettstasjon.

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
Styret opplyser at borettslaget er i gang med utbedring av lekeplass, og at dette ikke vil medføre økte kostnader for andelseierne. Styret opplyser videre at det kan bli behov for utbedring av rørtilførsel til husene. Ifølge styret har borettslaget felles disponible midler som skal dekke dette, men dersom kostnadene viser seg å være større enn midlene i fremtiden, kan det bli behov for å ta opp lån. Kjøper må belage seg på at dette kan medføre en økning i fellesgjeld og/eller felleskostnader.

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.

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningspakke ubegrenset både felles- og private visninger kr. 5 000,-
Nordvik ekstra kr. 12 200,-
Utlegg:
Eierskiftegebyr - BOB kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører BOB kr. 4 500,-

Samlet skal selger betale kr. 147 225,- 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 16. januar 2026

Ansvarlig megler
Vang Thi Dang, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 45889271

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

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

Tomannsbolig

Varåsgrenda 51, 5210 OS

BJØRNAFJORDEN kommune

gnr. 54, bnr. 535

Andelsnummer 27

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 01.12.2025 **Rapportdato:** 16.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20498-1208 **Referansenummer:** KI1331

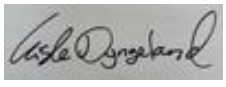
Foretak: Takstingeniør Gisle Dyngeland AS

NITO

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

NITO

Rapportansvarlig



Gisle Knoph Dyngeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takst-gd.no
484 49 798

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har i all hovedsak eldre standard med jevnlig vedlikehold og modernisering.
Det må påregnes behov for oppgradering og modernisering av vaskerom og tekniske installasjoner.

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på boligen utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i
overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder
hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Elektrisk anlegg anbefales det alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Når man leser rapporten er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.
Der det gis tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse samt et kostnads estimat.
Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 484 49 798, eller e-post: post@takst-gd.no

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Tomannsbolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taktekking:

Taktekking av betongstein
Besiktiget:
Fra bakkenivå

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen.
For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring evt.

Rekvirent informerer om brl/sameiet står ansvarlig for utvendige bygningsmasser

Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag av typen sort aluminium.

Rekvirent informerer om brl/sameiet står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.

Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
Fasade/kledning:
Liggende trekledning.

Det gjør oppmerksom på at vurderinger av fasaden er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Rekvirent informerer om brl/sameiet står ansvarlig for utvendige bygningsmasser

Takkonstruksjon/loft:

Takkonstruksjonen er ukjent og gjenbygget.
Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende tilgang til
loft/takrom på slike tak. Det er derfor ikke mulig å vurdere takets tilstand. Eventuelle feil eller skader kan ikke dokumenteres, og videre
undersøkelse anbefales dersom tilgangen åpnes opp.

Rekvirent informerer om brl/sameiet står ansvarlig for utvendige

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass

Dører:
Malt hovedytterdør med felt av 2-lags isolerglass fra 2011
2 stk. Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass fra 2013
Bod dør i aluminium fra ukjent årstall men av ny type

Balkonger, Terrasser og Altan:
Terrasse/ platting på mark med utgang fra garderobe i underetasje.
Bjelker og terrassebord av tre.

Balkong/altan i hoved etasje med utgang fra stue.
Rekkverk og terrassebord av tre.

INNVENDIG Gå til side

Overflater:

Under Etasje:
Entre:
-Gulv av flis med elektriske varmekabler
-Vegger av malte panelplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Gang m/trapp:
-Gulv av flis med elektriske varmekabler
-Vegger av malte panelplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Soverom:
-Gulv av 3-stavs parkett med elektriske varmekabler
-Vegger av malte panelplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Beskrivelse av eiendommen

Garderobe:
-Gulv av 3-stavs parkett med elektriske varmekabler
-Vegger av malte panelplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Bod under trapp:
-Gulv av betong
-Vegger av ubehandlet gipsplater
-Himling: Underside trapp

Hoved Etasje:
Stue/ Kjøkken:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Soverom:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Bod på hems:
-Gulv av smale furu bord
-Vegger av ubehandlet gipsplater
-Himling av ubehandlet gipsplater

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Etaskjeskille/gulv mot grunn

Type:
Trebjelkelag mellom etasjene fra byggeår.
Gulv mot grunn av støpt betong fra byggeår

Pipe og ildsted:
Boligen har isolert stålpipe og vedovn av nyere dato.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vær oppmerksom på at det kan være noe mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad. Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle våtrom som er fra 1997 og eldre automatisk skal gis "TG:3" (grunnet alder/levetid). Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid hvor alle tettesjikt, vann- og avløp, elektrisk varme må byttes ut av godkjent utførende selskap.

Overflater:
Himling:
Malt innvendig himling.
Gulv:
Vinyl belegg
Vegger:
Malte innvendige vegger

Varmekilde:
Elektriske varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig avtrekk gjennom ventil i vegg og luftekanal

Sanitærutstyr:
-Innredning med servant
-Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Bod tilliggende vaskerom

Måleresultat:
0 vektprosent.

Bad
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrift 2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon
Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 35mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Beskrivelse av eiendommen

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass
Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Bod tilliggende våtrom

Måleresultat:
0 vektprosent.

Bad 2
Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrift 2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon
Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater
Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 35mm.
Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse
Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.
Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom lufteventil i vegg og lufteventil i vindu.
Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Soverom tilliggende våtrom

Måleresultat:
8,3 vektprosent.

KJØKKEN Gå til side

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Ikea kjøkken med glatte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Stekeovn

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Avtrekk:
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Type:
Kobber

Ikke besiktiget hvor installasjon ligger i innvendige vegger og kan være innstøpt i gulv.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom lufteventil i vegg og lufteventil i vindu.

Varmesentral:
Varmepumpe plassert i stue fra ukjent alder.
Elektriske varmekabler i under etasje :
-Entre
-Gang
-Soverom
-Garderobe

Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Det er ikke meldt om feil på varmesentral.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerom

Elektrisk anlegg:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere

Beskrivelse av eiendommen

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

Sikringsskap henger i entre.
-Kurser:
10 amper: 5stk.
15 amper: 2stk.
16 amper: 3stk.
25 amper: 2stk.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Branntekniske forhold:
Batteri røykvarslere og brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.

Rekvirent informerer om brl/sameiet står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.

Drenering:
Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller dreneringsmasser kontrollert (tilgang).
Det er ikke opplyst om utført arbeid med dreneringen.
Drenering er sannsynlig fra byggeåret, og utført i henhold til praksis på tidspunktet.

Rekvirent informerer om brl/sameiet står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur: Av betong fra byggeår.
Fundamenter:
Ukjente fundamenter

Rekvirent informerer om brl/sameiet står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

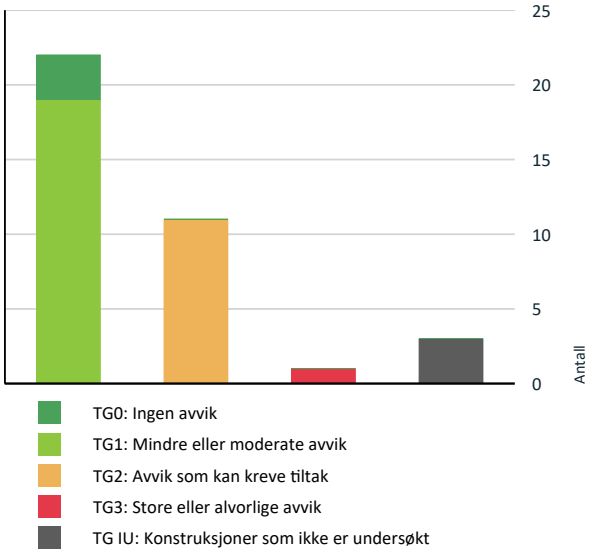
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt.
Konferer megler for innhenting av tegninger.

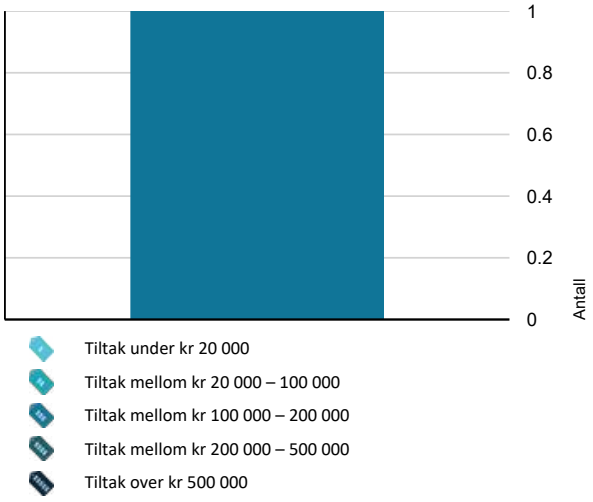
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Under Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Under Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Under Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Under Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Under Etasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligen er bebodd av eiere.

Standard
Boligen har gjennomgående normal standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje på enkelte bygningsdeler som følge av alder.
Det er ikke umiddelbar behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking:

Taktekking av betongstein
Besiktiget:
Fra bakkenivå

Taket er ikke inspisert da det på befaringsdagen ikke var forsvarlig tilgang til takkonstruksjonen.
For fullstendig kontroll av yttertekking må det etableres sikring evt.

Rekvirent informerer om brl/sameiet står ansvarlig for utvendige bygningsmasser

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag av typen sort aluminium.

Rekvirent informerer om brl/sameiet står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon
Konstruksjon:
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
Fasade/kledning:
Liggende trekledning.

Det gjør oppmerksom på at vurderinger av fasaden er foretatt fra bakkenivå. Det er ikke mulig å si noe om bakomliggende konstruksjoner uten inngrep.

Rekvirent informerer om brl/sameiet står ansvarlig for utvendige bygningsmasser

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden det ikke er informert om problem mus, men ved bytte av fremtidig kledning anbefales det å etablere musesperre.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon/loft:

Takkonstruksjonen er ukjent og gjenbygget.
Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende tilgang til loft/takrom på slike tak. Det er derfor ikke mulig å vurdere takets tilstand. Eventuelle feil eller skader kan ikke dokumenteres, og videre undersøkelse anbefales dersom tilgangen åpnes opp.

Rekvirent informerer om brl/sameiet står ansvarlig for utvendige

TG 1 Vinduer

Vinduer
Type:
Malte trevinduer med 3-lags isolerglass

Årstall: 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Dører

Dører:
Malt hovedytterdør med felt av 2-lags isolerglass fra 2011
2 stk. Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass fra 2013
Bod dør i aluminium fra ukjent årstall men av ny type

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkonger, Terrasser og Altan:
Terrasse/ platting på mark med utgang fra garderobe i underetasje.
Bjelker og terrassebord av tre.

Balkong/altan med utgang fra stue.
Rekkverk og terrassebord av tre.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater:

Under Etasje:
Entre:
-Gulv av flis med elektriske varmekabler
-Vegger av malte panelplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Gang m/trapp:
-Gulv av flis med elektriske varmekabler
-Vegger av malte panelplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Soverom:
-Gulv av 3-stavs parkett med elektriske varmekabler
-Vegger av malte panelplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Hobbyrom:
-Gulv av 3-stavs parkett med elektriske varmekabler
-Vegger av malte panelplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Bod under trapp:
-Gulv av betong
-Vegger av ubehandlet gipsplater
-Himling: Underside trapp

Hoved Etasje:
Stue/ Kjøkken:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malte slette gipsplater, samt malt tapet
-Himling av malte slette gipsplater.

Soverom:
-Gulv av 1-stavs laminat
-Vegger av malte slette gipsplater
-Himling av malte slette gipsplater.

Bod på hems:
-Gulv av smale furu bord
-Vegger av ubehandlet gipsplater
-Himling av ubehandlet gipsplater

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div. mindre hull i overflater etter inventar og dekorasjon, samt noe misfarging/skjolder på vegg hvor dette har vært plassert. Dette er normalt og påregnelig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist bom (hulrom) i flis ved entre og gang.
Det er påvist stedvis sprekk i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Følg med at det ikke oppstår løse eller sprekk i fliser.
Fliser med bom (hulrom) er utsatt for å løsne eller sprekke.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etaskjeskille/gulv mot grunn

Type:
Trebjelkelag mellom etasjene fra byggeår.
Gulv mot grunn av støpt betong fra byggeår

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe og ildsted:
Boligen har isolert stålpipe og vedovn av nyere dato.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vær oppmerksom på at det kan være noe
mindre bruks merker på karm og overflater på dørblad.
Dette er normalt bruk slitasje og påregnelig som ikke er et avvik.

VÅTROM

UNDER ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Norsk Takst har bestemt i instruks for tilstandsrapportering at alle våtrom som er fra 1997 og eldre automatisk skal gis "TG:3" (grunnet alder/levetid). Rommet står derfor foran renovering i nærmeste tid hvor alle tettesjikt, vann- og avløp, elektrisk varme må byttes ut av godkjent utførende selskap.

Overflater:
Himling:
Malt innvendig himling.
Gulv:
Vinyl belegg
Vegger:
Malte innvendige vegger

Varmekilde:
Elektriske varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig avtrekk gjennom ventil i vegg og luftekanal

Sanitærutstyr:
-Innredning med servant
-Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Det er viktig å presisere at våtrom fungerer i dag og det er ikke meldt om feil ved det.
Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



UNDER ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Bod tilliggende vaskerom

Måleresultat:
0 vektprosent.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør



UNDER ETASJE > BAD

Generell

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrift 2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent

UNDER ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent

UNDER ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 35mm.

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Følg med at det ikke oppstår løse eller sprekk i fliser.
Fliser med bom (hulrom) er utsatt for å løsne eller sprekke.





UNDER ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse



UNDER ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Nedfelt servant har krakelering på overflate.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



UNDER ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon:
Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2014 **Kilde:** Rekvirent

UNDER ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Bod tilliggende våtrom

Måleresultat:
0 vektprosent.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør



UNDER ETASJE > BAD 2

Generell

Generell
Aktuell byggeforskrift:
Tekniske forskrift 2010

Dokumentasjon:
Ingen dokumentasjon

Årstall: 2016 **Kilde:** Rekvirent

UNDER ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater vegger og himling
Vegger:
Keramiske flis på vegg

Himling:
Malt innvendig tak av type gipsplater

Årstall: 2016 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport



UNDER ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Overflater Gulv
Gulv:
Keramisk flis på gulv

Varmekilde:
Elektriske varmekabler med termostat.

Fall mot sluk:
Fall fra terskel til sluk 35mm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Rekvirent

UNDER ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk, membran og tettesjikt
Sluk:
Plastsluk

Membran:
Smøremembran med ukjent utførelse

Årstall: 2016 **Kilde:** Rekvirent



UNDER ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning:
-Innredning med nedfeldt servant
-Veggmontert toalett
-Dusjvegger/hjørne av glass

Det er ikke skade på baderomsmøbler på befaringsdag.

Årstall: 2016 **Kilde:** Rekvirent

UNDER ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom lufteventil i vegg og lufteventil i vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



UNDER ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking:
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Sted for hulltaking:
Soverom tilliggende våtrom

Måleresultat:
8,3 vektprosent.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstingeniør

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVED ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning: Ikea kjøkken med glatte fronter

Benkeplate: Laminat

Hvitevarer:
- Kjøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Stekeovn

Det er ingen bemerkelsesverdig slitasje på kjøkken utover hva som kan forventes basert på alder.
Dette er normal slitasje og påregnelig.

Årstall: 2019 **Kilde:** Rekvirent

HOVED ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ventilator ble testet på alle nivå og virket på befaringsdag.

Årstall: 2019 **Kilde:** Rekvirent

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger:
Type:
Kobber

Ikke besiktiget hvor installasjon ligger i innvendige vegger og kan være innstøpt i gulv.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering gjennom lufteventil i vegg og lufteventil i vindu.

TG 2 Varmesentral

Varmesentral:
Varmepumpe plassert i stue fra ukjent alder.
Elektriske varmekabler i under etasje:
-Entre
-Gang
-Soverom
-Garderobe

Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Det er ikke meldt om feil på varmesentral.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmekabler har en levetid mellom 20-30 år. Levetiden kan variere avhengig av installasjonskvalitet og hvordan systemet brukes.

Generelt sett kan en varmepumpe forventes å vare i rundt 12 til 15 år. Det er imidlertid viktig å merke seg at dette er estimert levetid, med godt vedlikeholdt og riktig bruk kan noen varmepumper vare lenger.

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

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på vaskerom

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

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

Sikringsskap henger i entre.
-Kurser:
10 amper: 5stk.
15 amper: 2stk.
16 amper: 3stk.
25 amper: 2stk.

Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1979

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Innhent dokumentasjon om mulig

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Innhent dokumentasjon om mulig på:
   -Bad
   -Kjøkken
   -Evt. annet arbeid som er utført

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En må forvente generell oppgradering av det elektriske anlegget. En samlet TG 2 for det elektriske anlegget er satt med bakgrunn i alder og sikringsskap har skru sikringer.
    Det er ikke opplyst eller observert noe feil med det elektriske anlegget ut i fra den forenklet kontroll med de begrenset spørsmål og undersøkelse som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder.

    Det anbefales alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.

Generell kommentar

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.
Da det ikke foreligger el-tilsynsrapport de siste 5 år, anbefales det alltid tilstandsvurdering av elektrisk anlegg opp mot NEK 405.







TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Branntekniske forhold:
Batteri røykvarslere og brannslukningsapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ikke kjent, og lar seg ikke kontrollere.

Rekvirent informerer om brl/sameiet står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.

Fuktsikring og drenering

Drenering:
Av naturlige årsaker er ikke dreneringen eller dreneringsmasser kontrollert (tilgang).
Det er ikke opplyst om utført arbeid med dreneringen.
Drenering er sannsynlig fra byggeåret, og utført i henhold til praksis på tidspunktet.

Rekvirent informerer om brl/sameiet står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur: Av betong fra byggeår.
Fundamenter:
Ukjente fundamenter

Rekvirent informerer om brl/sameiet står ansvarlig for utvendige bygningsmasser.

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

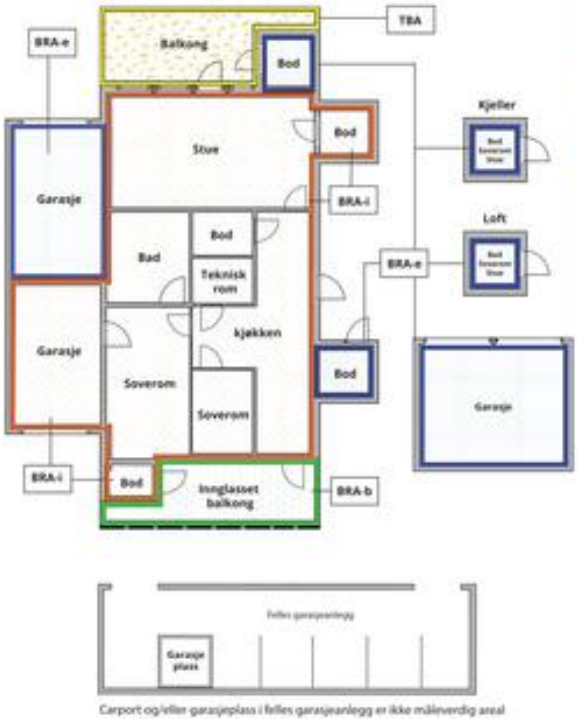
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Hoved Etasje	60			60	18	7	67
Under Etasje	58	5		63	27		63
SUM	**118**	**5**			**45**	**7**	**130**
SUM BRA	**123**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved Etasje	Trapperom, stue/kjøkken, soverom, bod		
Under Etasje	Entré, gang, vaskerom, bad, bad 2, soverom 1, hobbyrom, soverom 2	Bod	

Kommentar

Hoved Etasje:
Stue/ Kjøkken: 50m²
Soverom: 10m²
Balkong/ Altan: 18m²
Bod på hems: Areal med lav himlingshøyde, ikke målbart areal: 7m²

Under Etasje:
Entre: 3m²
Gang m/trapp: 7m²
Bad: 5m²
Bad:3m²
Vaskerom: 6m²
Bod Innvendig: 1m²
Soverom 1: 11m²
Soverom 2: 11m²
Hobbyrom 3: 5m²

Utvendig Bod: 5m²

Utvendig terrasse/ platting på mark ved entre: 27m²

Areal summert pr rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke mottatt.
Konferer megler for innhenting av tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligbygget er oppført etter eldre byggforskrifter og tilfredstiller dermed ikke dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på branntegning eller branncelleinndeling.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Brl har utført noe utvendig vedlikehold.
Se egenerklæring

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	117	1

Kommentar	
Tomannsbolig	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Opplyser om utvendig sports bod på 5m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Gisle Knoph Dyngeland	Takstingeniør
	Guri Dahle Kringeland	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	54	535		0	36818.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Varåsgrenda 51

Hjemmelshaver
Småhaugane Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SMÅHAUGANE BORETTSLAG	954362752			Sjøbø Eirin Aspenes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
27

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i et etablert boligområde i Varåsgrenda i Os.
Boligen har utsikt mot nærområdene.
Det er kort avstand til skole, barnehage og kollektivtransport.
Nærmeste dagligvarehandel er Meny og Kiwi Gudridflaten.

Det er ca. 5 min kjøretid til Os sentrum hvor det er flere restauranter, vinmonopol, apotek, og frisører med mer.
Shopping senter på Amfi Os med over 40 butikker og ligger ca. 10 min gangavstand fra eiendommen. Her finner du blant annet dagligvarebutikker, klesbutikker, jernvarehandel, sportsbutikker, apotek, frisør og butikker til hus og hjem.

Gode kollektiv muligheter med avganger fra Tøsdalskiftet.
Nærmeste store kollektivknutepunkt er sannsynligvis Osøyro, hvor flere busslinjer møtes, og hvorfra man kan reise videre mot Bergen eller andre deler av regionen.
Det er ca. 25 min kjøretid til Bergen sentrum og ca. 15minutter til Lagunen og ca. 20 minutter til Flesland flyplass.

Turmuligheter i nærområdet i f.eks. i hesteløypen, inn mot Nordmarka og opp mot de omkringliggende fjellene.
En rekke idretts muligheter som fotball, håndball, turn, svømming og m.m.
Flere treningssenter og golf mulighet ved Bjørnefjorden golfklubb.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei, og videre via private stikkvei.
For adkomst til eiendommen anbefales det å bruke GPS på mobil eller andre enheter for den raskeste vei fra egen posisjon til ønsket adresse.

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 ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Øvrige reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert.

For detaljert reguleringsplan se www.bjornafjorden.kommune.no/ eller kontakt Bjørnafjorden kommune.

Om tomten

Tomten er felles i borettslaget og er på 36818,7 m². Fellesarealer er opparbeidet med interne veier/ parkeringsplasser, lekeplass, gangveier, murer og diverse grøntareal.
Den del av tomten som disponeres av andelseier er opparbeidet med treplatting, partier med heller og grus, plen og hekk.
Fast oppmerket parkeringsplass nr: A9 med mulighet for oppkobling til el-bil lader.

Felles arealet har borettslaget påbegynte oppgraderings planer av det store fellesområdet ved den store lekeplassen.

Det anbefales å lese og sette seg inn i vedtektene til borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren forutsetter i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol..

Konferer megler for detaljer rundt tinglyste/andre forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.12.2025	
2	14.01.2026	
3	14.01.2026	
4	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Denne tilstandsrapporten er basert på observasjoner gjort under befaring på angitt dato. Eventuelle avvik og forhold som er identifisert, er beskrevet i rapporten basert på tilgjengelig informasjon på det tidspunktet. Det presiseres at denne rapporten ikke tar høyde for mulige funksjonelle eller endringer som kan oppstå etter befaringen. Det anbefales at eiendommens tilstand jevnlig vurderes, og vedlikeholdsinspeksjoner utføres for å identifisere potensielle endringer over tid.

Det anbefales å lese og sette seg inn i vedtektene til borettslaget.

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
16. jan. 2026

Oppdragsnummer
19-0004/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Varåsgrenda 51, 5210 OS

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Eirin Aspenes Sjøbø

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. mars 2017

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: SP 3257107
Forsikret i: IF forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra tidligere eier : "ABC Mur og Flis AS pusset opp det største badet i 2014. Ny støp, nye varmekabler, ny støp, ny membran nye fliser på gulv og vegg, samt ny dusj, vegghengt WC og nye baderomsmøbler. Coor Service Management utførte oppussing av av lite bad i 2016. Bad ble revet og det ble lagt ny støp, nye varmekabler, membran, installert dusj, heving av dør, samt nye baderomsmøbler. Sverre Samdal var rørlegger og Bergen installasjon utførte det elektriske. Flislegging og arbeid med dette ble utført av Coor Service Management".

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se opplysninger over

---

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

---

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: Alle tak i borettslaget ble skiftet ca 2020, utført arbeid av Byggmester Kjell Aarvik AS. I den forbindelse ble det også installert ny pipe/ildsted i boligen. Eldre altan i 2.etg. ble revet og en ny bygget av Byggmester Borgen AS i 2021.

---

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Jeg vet ikke om det foreligger en samsvarserklæring. Dette er opplysninger fra forrige eier: "BKK hadde EL-sjekk i boligen i 2016. Det ble funnet feil på jording på bad og feil tilkobling på ny varmtvannsbereder. Elektriker har utbedret dette og BKK har sendt bekreftelse på at det er godkjent. Etter at BKK hadde EL-sjekk, fikk vi pålegg om å utbedre jording på lite bad og å koble varmtvannsbereder korrekt. Dette ble utbedret av Ingeniør G. Våge AS som sendte papirer til BKK. Fikk i retur av BKK at det elektriske var godkjent".

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: Utført av Landro Elektro for borettslaget høsten 2021. Bolig er tilknyttet fast oppmerket parkeringsplass nr: A9, med mulighet for oppkobling til el-bil lader. Egen boks må kjøpes.

---

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

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: En halvvegg i gang nede ble revet for større innergang, vegg mellom kjøkken og stue ble revet, og nytt kjøkken fra IKEA installert i 2019. Det elektriske arbeidet ble utført av Rød Elektro AS. Sommer 2024 ble varmtvannstank flyttet i vaskerommet, nye rør koblet til, samt elektriker koblet tank igjen til koblingsboks. Arbeid utført av Rørleggeriet OS AS og Rød Elektro AS. Defekt termostat varmekabel og defekt dimmer i mellomgang i 1.etg ble skiftet desember 2025. Arbeidet ble utført av Rød Elektro AS.

---

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

Eventuell kommentar: Opplysninger fra tidligere eier: "Det var lekkasje fra blandebatteri på det minste badet i 2015 som gjorde skade på fliser. Bad ble revet og pusset opp i 2016 av fagfolk". Se kommentar fra tidligere eier vedr. nye bad i 2014 og 2016.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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.

Ja

Beskriv: Noen tilfeller av skjeggkre. Forsikringsselskap ble kontaktet, og både min bolig (vg51) og den andre delen av tomannsboligen (vg52) ble behandlet omgående av Rentox. Ikke sett noen tilfeller av dette siden siden.

---

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

Eventuell kommentar: Se tilstandsrapport av 2025

---

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?

Nei

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: 19-0004/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sjøbø, Eirin Aspenes	**2026-01-16**

Identifikasjon

bankID Sjøbø, Eirin Aspenes

Signicat

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



Adresse **Varåsgrenda 51, 5210 OS**	
Dato for energimerking **10.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244903**
Byggeår **1981**	Bygningsnummer **12564015**
Gårdsnummer **54**	Bruksnummer **535**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Småhus**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **118 m²**	Oppvarmet bruksareal **118 m²**
Ventilasjonstype **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **221.12 kWh/m² per år**
Energikarakter **D**
Beregnet levert energi i lokalt klima **204.95 kWh/m² per år**

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

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.



Varåsgrenda 51, 5210 OS

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: 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 3: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 4: 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 5: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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 utendørs

Tiltak 20: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Varåsgrenda 51

Nabolaget Varaåsen/Ulven - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kuventræ barneskule (1-7 kl.) 309 elever, 14 klasser	13 min 1 km
Os ungdomsskule (8-10 kl.) 487 elever, 36 klasser	5 min 2.5 km
Os gymnas 270 elever, 11 klasser	14 min 1.1 km
Os vidaregåande skule 460 elever, 33 klasser	14 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

AMFI Os	10 min
Meny Os	9 min

Offentlig transport

Kolskogen Linje 601, 602, 603, 607	5 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	25 min 26.2 km
Bergen Flesland	21 min

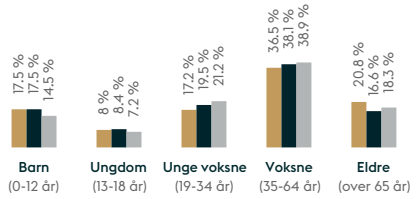
Barnehager

Varhaug barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.4 km
Espira Kuventræ barnehage (0-5... 117 barn	11 min 0.9 km
Os barnehage (0-5 år) 101 barn	13 min 1 km

Dagligvare

Spar Amfi Os	8 min
Coop Extra Os	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Varaåsen/Ulven	1 543	691
Osøyro	10 172	4 391
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Småhaugane-Kolskogen, ballbing...	2 min
Gudrihaugen grendalag- balløkk...	12 min
EVO Os	10 min
Actic Osbadet	15 min

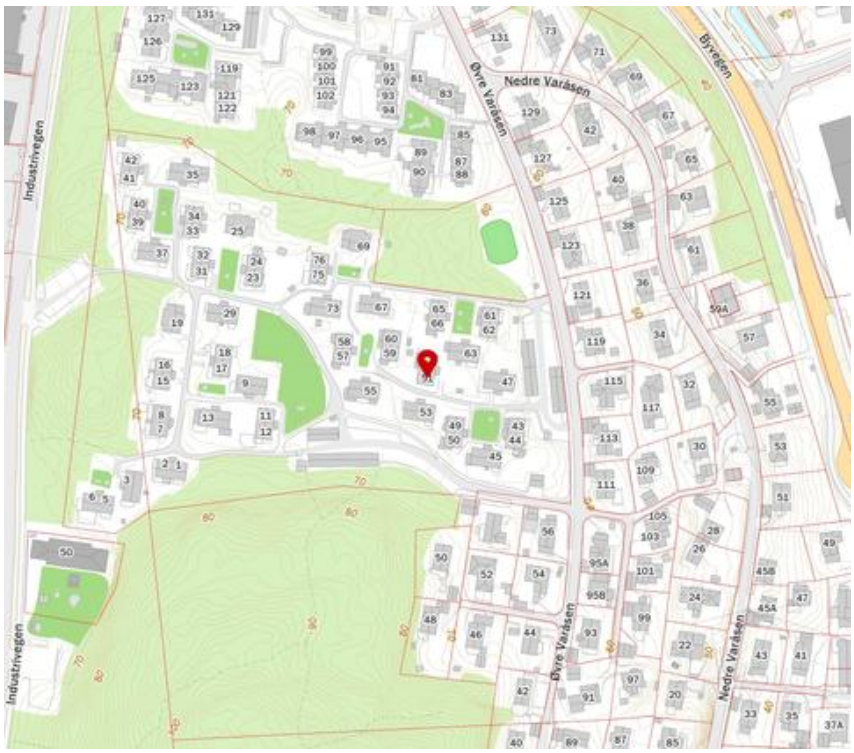
«Trivelig nabolag med kort vei til alt. Skole, buss, barnehage, butikk og alt man trenger i gangavstand.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



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

HUSORDENSREGLER FOR SMÅHAUGANE BORETTSLAG

1. Innledning
Borettslaget tilhører borettshaverne i fellesskap, og vi er alle ansvarlige for at det blir et godt bomiljø, der vi ikke sjenerer hverandre utilbørlig, og for at bostandarden opprettholdes med minst mulig utgifter. Det legges særlig vekt på å sikre barn et trygt oppvekstmiljø der de får utvikle seg naturlig.
Borettslagsloven, vedtekter, husordensregler og eventuelle andre regler som styret måtte bestemme, er styrets verktøy for a sikre et godt bomiljø i borettslaget.

Borettshaverne/leietakerne plikter å følge disse bestemmelsene, og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden, besøkende og av andre som gis adgang til leiligheten.

2. Ro og orden
Det skal være ro i borettslaget i hverdager etter kl. 22.00 og i helger (fredag – lørdag) etter kl. 24.00. Aktiviteter som lager støy og kan være til sjenanse for øvrige beboere bør ikke ta til før kl. 07:00 i hverdager og før kl. 10:00 i helgene. Beboerne plikter a vise normalt hensyn til hverandre.

De nærmeste naboene bør varsles når det holdes større selskaper eller fester.

3. Fellesområdene
Det er vårt felles ansvar å vedlikeholde grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg som lekeapparater o.l.. Plener, beplantning, benker og lekeapparater må behandles med forsiktighet. Skader påfører borettslaget - og dermed beboerne - unødvendige utgifter. Forsøpling må ikke forekomme. Hageavfall skal kun deponeres på angitte områder etter særskilte retningslinjer.

Styret og tunkontakt kan innkalle til dugnad. Alle husstander bør delta. Avtale om dugnadsarbeid utenom planlagte dugnader kan avtales særskilt. Alle plikter å varsle styret eller tunkontakt om skader eller feil på utstyr, bygninger eller uteområder.

4. Kjøring og parkering
Innenfor skiltene ved innkjøringen til borettslaget er det bare tillatt å kjøre for av- og pålessing av tyngre last. Kjøretøy skal ikke parkeres på området, men straks kjøres ut igjen og parkeres på tildelt parkeringsplass. All kjøring inne på området må foregå svært aktsomt og ikke fortere enn normal gangfart (ca. 5 km/t).

Kjøretøy må parkeres i henhold til skilting og merking. Parkering på gangveier, plener eller andre fellesområder som ikke er parkeringsplass, tillates ikke.

Større kjøretøy (lastebiler o.l.), campingvogner, private tilhengere o.l. skal ikke parkeres på borettslagets område.

5. Dyrehold
Det er tillatt å anskaffe og holde dyr, men disse må ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra boenheten dersom en alminnelig ordning med klageren ikke kan oppnås. Styret avgjør i tvilstilfeller om en klage er berettiget. Eieren er ansvarlig for enhver skade dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.

6. Andre bestemmelser
Styret forplikter seg til å sende ut informasjon om styrets arbeid to ganger pr år, og ellers rundskriv ved behov. Styret må på sin side kunne forvente at informasjonen i rundskriv blir lest av beboerne.

Rundskriv eller oppslag fra styret eller BOB gjelder på lik linje med husordensreglene.

7. Brudd på husordensreglene
Brudd på husordensreglene bør i første omgang tas opp muntlig direkte med den klagen gjelder. Dersom dette ikke fører frem, må klagen fremmes skriftlig for styret, som avgjør hvordan det skal reageres. Styret avgjør om en klage er berettiget. Alvorlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg og fravikelse, jfr. vedtektene §6. a.

(sist oppdatert mars 2017)

Vedtekter

for Småhaugane borettslag org nr. 954 362 752.

tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.2.1977, og endret 14.2.1978, 26.2.1983, 11.4.1988, 27.4.2005, 25.4.2017,17.04.2023, med iverksettelse fra lov om burettslag av 6.6.2003 sin ikrafttredelse. Gjeldende fra 1. mai 2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Småhaugane 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 Bjørnafjorden 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) Bjørnafjorden kommune eier følgende leiligheter: Nr. 13, 53, 55, 61 og 63.

(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, jfr. 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 Generalforsamlingen i Brl. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.
Styret i Brl skal godkjenne oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner.
Alle godkjente ombygginger, påbygginger eller andre endringer av bygg skal ferdigstilles innen 12 måneder etter påbegynnelse. Dersom dette ikke blir utført innen tidsfrister skal andelseier dekke Brl merkostnader med å få dette ferdigstilt.

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, jfr. 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 komme 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. Alt dyrehold, utenom tradisjonelle innedyr skal godkjennes av styret. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse eller 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 opptil 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. Andelseier har også ansvaret for elektriske ledninger 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. Andelseier plikter å beise/male alle utvendige flater på sin bolig etter pålegg fra styret. Dersom dette ikke blir utført innen pålagte tidsfrister skal andelseier dekke Brl merkostnader med å få dette utført.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran, og øvrige rør, utstyr, 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 1. 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.

(5) Andelseier plikter å holde ved like hage slik at trær og annen vegetasjon ikke er til fare, skade, hinder eller urimelig sjenanse for andre andelseiere, fellesarealene eller felles infrastruktur både over og under bakkenivå. Andelseier plikter å følge pålegg fra styret om å fjerne eller beskjære vegetasjon som er til slik fare, skade, hinder eller urimelig sjenanse.

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

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

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. Andelseier plikter også å iverksette enklere skadebegrensende tiltak (tildekking etc.).

(9) 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 (6) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(10) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. 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. Borettslaget kan i slike tilfeller kreve regress av ansvarlig andelseier.

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

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

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

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

6. . Pålegg om salg og fravikelse

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

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. 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 kan være 1 eller 2 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 (referat fra styremøter).

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, jfr. 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
Leder (nestleder) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om, og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret 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
- 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 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 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, jfr. borettslagslovens § 7-12:

1. vilkår for å være andelseier i borettslaget
2. bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
3. 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. jfr. 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, jfr. 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.

Andelseiere skal alltid benytte seg av den parkeringsplassen som er tildelt andelen. Dette gjelder også når det er oppført garasje på tildelt plass.

Antall ladestasjoner for ladbare kjøretøy er begrenset og skal ikke benyttes uten skriftlig avtale med styret i borettslaget. Retningslinjer for bruk av ladestasjoner fastsettes av styret.

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025 I

SMÅHAUGANE BORETTSLAG

Dato: 22. APRIL 2024
Kl.: 18:00 – 20:00
Sted: KUVENTRÆ SKOLE (Musikkrommet)

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Mvh
Småhaugane borettslag
Bjørnafjorden Kommune

Klipp av – leveres ved inngangen

Generalforsamling i Småhaugane Borettslag

Navn: _____ Leilighet nr.: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

DAGSORDEN

1. Konstituering

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

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2024

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

5. Valg av styre

Forslag til medlemmer i styret:
Styreleder: Gjenvalg Maria T. Bjørdal
Nestleder: Torgeir Skjælaaen
Styremedlem: Gjenvalg Margrete Vaage
Styremedlem: Trond Rognan
Styremedlem: Finn Kristensen

Vara – Gjenvalg: Ingunn Rinde og Idar Furevik

6. Andre/Innkomne saker

6.1. Søknad Varåsgrenda 55 –
Styret innstiller på godkjenning. Sjå vedlegg

6.2. Dugnadsinnbetaling

Ved generalforsamling i 2024 ble det bestemt å avslutte med månedlig innbetaling av dugnadspenger kr 70,- Dette førte til at det i perioden ikke har vært anledning til å levere dugnadslister for timer man har bidratt med dugnad. Ordningen skal evalueres og vurderes på ny ved årets Generalforsamling.

6.3. Tilskot rør utbetring.
Forslag frå styret.

Som et tiltak for å sikre at andelseiere utfører vedlikehold av rør anbefaler styret at det blir vedtatt å gi **tilskudd på kr. 20.000**,- til andelseier som iverksetter og gjennomfører utbedring av rør i rør system (dvs. bad, toalett, vaskerom, kjøkken) Arbeidet skal inkludere utbedring av sluk og innvendig stoppekran, og må utføres i henhold til forskrifter.

Tilskuddet blir utbetalt etter fullført rehabilitering og installering av rør i rør system. Det må fremlegges dokumentasjon på at arbeidet er utført av fagfolk i henhold til gjeldende forskrifter. Styret anbefaler at vedtaket har tilbakevendende kraft til 01.01.2024, og at ordningen blir evaluert ved utgangen av neste styreperiode.

6.4. Valgkomité 2026.

Valgkomité pleier å bestå av avtroppende styremedlemmer. Dersom sittende styremedlemmer blir gjenvalgt, må det derfor utnevnes ny valgkomité til neste år. Komiteen kan bestå av 2 til 3 personer, og oppgavene er å rekruttere inn nye styremedlemmer etter behov.

RAPPORT FRÅ STYRET 2025 FOR SMÅHAUGANE BORETTSLAG

Styret og styrets arbeid:

Styrets samansetning:

Styreleder:	Maria Therese Bjørdal
Nestleder:	Torgeir Skjælaaen
Styremedlemmer:	Margrete Vaage
	Trond Rognan
	Finn Rune Kristiansen
Varamedlemmer:	Idar Furevik
	Ingunn Rinde
Valgkomitè:	Arve Aksnes
	Jesper Sundberg
	Sturle Svendal

Om Borettslaget:

- Småhaugane borettslag består av 76 boligandeler, fordelt på 12 leiligheter og 64 tomannsboliger
- Hjemmeside: https://www.smahaugane.no
- Epost adresse til borettslagets styre: smaahaugane@live.com
- Organisasjonsnummer: 954 362 752
- Forretningsfører: BOB BBL
- Forsikringsselskap: IF forsikring. Polisenummer: SP 3257107

Styremøter i inneværende styreperiode:

- Totalt har sittende styre avholdt 9 styremøter i perioden.

Utvalgte saker som har vært behandlet i styreperioden:

- Sak 6.3. - Vedlikehold av rør
- Ladesystem for elbiler
- BIR – Matavfall
- Fellesutgifter
- Felles lån
- Brøyting

- Kontainer
- Vedlikeholdsarbeid utført i perioden
- Sak 6.2. – Dugnad, innbetaling og utbetaling
- Tun kontakter
- Tiltak for et godt bomiljø
- Utbedring av store leikeplass

- **Vedlikehold av rør:**
  Det vises til sak i Generalforsamling april 2024 vedlikehold av rør samt vedtekter.
  I våre vedtekter står det i § 5-1 om Andelseiers vedlikeholdsplikt at:
  «*andelseier er ansvarlig for utskiftning av vannrør i leiligheten til stoppekran*»
  § 5-2 (2) omhandler borettslagets vedlikeholdsplikt å gjelde blant annet:
  «*felles rør til og med innvendig stoppekran*»

  Andelseier er ansvarlig for utskiftning av vannrør i sin andel frem til stoppekran. Borettslaget skal ikke pusse opp badene i de ulike andelene, dette er det andelseier selv som har ansvar for. Andelseier har vedlikeholdsplikten på disse rørene og installasjonen er dekket av vår felles forsikring. På et tidspunkt kan man oppleve at vårt felles forsikringsselskap vil kunne heve premien betydelig dersom man har gjentatte skader av samme karakter og egenandel til den enkelte andelseier vil kunne måtte økes. *En kartleggelse høsten 2023 viser at bare 14 av 76 andeler har installert Rør i Rør system*.

  Tilførselsledninger til alle andelene ligger i grunnen under gulvplaten og videreføres fra den ene andelen til den andre i grunnen. Det gjør rørstrekkene vanskelig tilgjengelig for reparasjoner dersom det skulle oppstå en skade.

  Andelseier sin vedlikeholdsplikt jfr. vedtekter § 5-1:
  Ved baderomrehabilitering i den enkelte andel vil det være krav om å benytte vannskadesikker installasjon jfr. https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/15/ii/15-5. Det **anbefales ikke** å videreføre bruken av nedstøpte rør i betongplate etter at andre overflater er oppgradert.

  Borettslaget sin vedlikeholdsplikt jfr. vedtekter § 5-2:
  Ved rehabilitering av våtrom og bad må også sluker utbedres. Dersom man skal legge nytt belegg, nye fliser eller man skal bygge opp gulvet på nytt må sluker bli byttet.

  Sak 6.3. Anbefaling fra styret – tilskudd på kr. 20.000,-
  Som et tiltak for å sikre at andelseiere utfører vedlikehold av rør anbefaler styret at det blir vedtatt å gi **tilskudd på kr. 20.000**,- til andelseier som iverksetter og gjennomfører utbedring av rør i rør system (dvs. bad, toalett, vaskerom, kjøkken)

Arbeidet skal inkludere utbedring av sluk og innvendig stoppekran, og må utføres i henhold til forskrifter.
Tilskuddet blir utbetalt etter fullført rehabilitering og installering av rør i rør system. Det må fremlegges dokumentasjon på at arbeidet er utført av fagfolk i henhold til gjeldende forskrifter. Styret anbefaler at vedtaket har tilbakevendende kraft til 01.01.2024, og at ordningen blir evaluert ved utgangen av neste styreperiode.

- **Ladesystem for elbiler:**
  I august 2024 håndterte styret en større feil som påvirket to tredjedeler av laderne i ladesystemet vårt. Det har ellers vært en del småfeil som er blitt behandlet forløpende. En ny lader er blitt installert. En beboer venter fortsatt på avklaringer for å kunne få installert lader, av grunner nevnt nedenfor.

  Styret opplever at det er mangel på ladere som passer direkte inn i ladesystemet, og disse har dessverre en nokså høy innkjøpspris. Leverandøren av ladesystemet, DEFA, har nettopp fått på plass en løsning som gjør det mulig å installere en ny type lader som kan "snakke" med de eksisterende. Denne løsningen er dessverre ikke helt optimal, da den per nå stopper et ønske om å få de seks ladeanleggene vi har til å "snakke" med hverandre, slik at man best mulig kan fordele tilgjengelig ladekapasitet.

  Styret arbeider med denne problemstillingen, og ser på ulike løsninger for å kunne håndtere en gradvis utskifting av ladere, til en type som bedre håndterer utvidelser og fordeling av effekt. Som følge av den begrensede muligheten for utvidelse av ladesystemet, ser styret også på muligheten for å tilgjengeliggjøre noen ladere som kan deles av beboere som ennå ikke har fått egen lader.

- **BIR – Matavfall:**
  Borettslaget sin avtale med BIR er tømming av restavfall 1. g. pr. mnd. pr. andel. Tømminger utover dette medfører en ekstra kostnad pr. tømming på kr. 33,- Som et tiltak for å holde driftskostnadene lave har styret inngått avtale med BIR om etablering av felles kontainer / iglo til matavfall. Igloen er i dag plassert ved garasjene mot Varafjell

  En kartlegging i januar 2025 viser at halvparten av andelseiere som har svart, benytter seg av matigloen. Av de som svarte var det 15 % som ønsket egen matavfallsbeholder, og nærere 80 % ønsker felles metall og glassbeholder i tillegg.

  Styret anbefaler derfor etablering av metall og glassbeholder i tillegg, men vil opprettholde felles matavfall og ikke egne matavfall beholdere.

- **Fellesutgifter**
  Det har ikke vært noen økninger i felleskostnader i denne styreperioden. Felleskostnaden dekker driftsutgiftene til borettslaget i form av lån, vedlikehold, kommunale avgifter, renovasjon og andre driftskostnader. Dette bildet er hentet fra

budsjettplanlegging og viser fordeling av innbetalte felleskostnader.



- **Felles lån**
  Styret har forhandlet renteprosent med vår bank Nordea og fått en redusert rentesats fra våren 2025. Det vil dessverre ikke være anledning til å redusere felleskostnadene på nåværende tidspunkt på tross av dette, med bakgrunn i økning av andre faste utgifter.

- **Brøyting**
  Borettslaget har avtale med JAG om brøyting. I forbindelse med brøytingen har det oppstått noen små skader på asfalt og fellesarealer. Styret ser på utbedring av disse sammen med brøyteansvarlig. En kartlegging januar 2025 viser at 85 % er fornøyd med brøyting. Konkrete tilbakemeldinger på brøyting går på at det i perioder blir saltet mye, og at det i noen tilfeller blir dårlig brøytet på fortau og andre småveier. Styret minner om at vi alle har felles ansvar for å brøyte småveier i tunene våre. Borettslaget eier en snøfres som står tilgjengelig i fellesbod. Som et tiltak ble det arrangert felles opplæring av bruk av snøfres. Det var godt oppmøte, og vi anbefaler bruk av denne ved behov.



- **Kontainer:**
  Styret har avtale med ASK om kontainer til hageavfall. Vi minner om at det ikke er ønskelig at det blir kastet større trær o.l. Kontainer er plassert på den store lekeplassen midt i borettslaget. Plasseringen er foretatt etter å ha forsøkt ut ulike løsninger. Kontainer er tømt 6 ganger i løpet av perioden.

Vedlikeholdsarbeid utført i perioden:

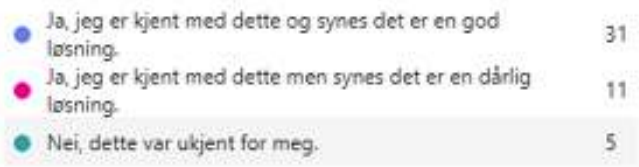
- Vedlikeholds gruppe
  Styret har tatt initiativ til å etablere en vedlikeholds gruppe i borettslaget som kan bistå med vedlikehold av blant annet plenklippere og annet fellesutstyr. I perioder er det mange e-poster om defekt utstyr som trenger reparasjon. Fellesutstyr er i utgangspunktet kjøpt inn til vedlikehold av fellesområde, og det er viktig at alle ivaretar utstyret etter beste evne. Vedlikeholdsgruppen har i tillegg bidratt med å rydde i felles bod, og kaste boss utover oppsatt dugnadstid.

- Utbedring grunn / mur.
  Det er meldt inn skadesak på grunn og mur mot gangvei i tun 1, nederst mot ballbingen. Styret har undersøkt saken med forsikringsselskap og kontaktet entreprenør. Det vil bli iverksatt utbedring av skaden og oppbygging av mur innen kort tid.

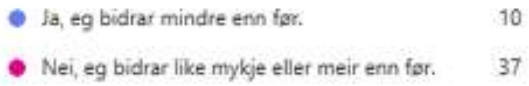
- Maling:
  Alle andelseiere plikter å sikre godt vedlikehold av egen andel. Dette er blant annet å male ved behov. Styret sikrer innkjøp av maling som blir plassert ved «tv boden» og er tilgjengelig for alle. Det er viktig at alle tar hensyn til at felles maling ikke skal benyttes til påbygg av opprinnelig bolig. Dette må den enkelte andelseier selv kjøpe inn. Er du usikker på hva som er opprinnelig bolig, og hva som er påbygg i din andel ta kontakt med styret. Borettslaget har avtale med Flugger på Nesttun. Flugger har oversikt over ulike fargekoder som er brukt i borettslaget.

- **Sak 6.2. – dugnad, innbetaling og utbetaling**.
  Ved generalforsamling i 2024 ble det bestemt å avslutte med månedlig innbetaling av dugnadspenger kr 70,- Dette førte til at det i perioden ikke har vært anledning til å levere dugnadslister for timer man har bidratt med dugnad. Ordningen skal evalueres og vurderes på ny ved årets Generalforsamling.

  Det ble gjennomført en kartlegging januar 2025 som 47 andeler besvarte. På spørsmål om man synes prøveordningen er en god eller dårlig løsning viser følgende:



  På spørsmål om bortfall av dugnadspenger motiverer til dugnadsarbeid var svarene fordelt slik:



  Det har vært utført to fellesdugnader i løpet av perioden. Det har vært godt oppmøte på begge. På overnevnte kartlegging svarer 57 % at det er passelig med to fellesdugnader pr. år, men hele 34 % ønsker at vi har flere felles dugnader for å kunne få gjort mer forefallende arbeid. 9 % synes det er mer en nok dugnader. I tillegg til ordinære fellesdugnader har det i perioden vært en egen dugnad ved ballbingen med fokus på å erstatte ødelagte bord. Styret valgte å invitere tilhørende naboer i Varåsen som vi vet benytter ballbingen mye. Noen av disse stilte og gjorde en flott innsats for fellesskapet.

Styret kan ikke se at det har vært svekket deltakelse på fellesdugnader som har vært gjennomført i perioden. Saken skal uansett vurderes på ny på generalforsamlingen i 2025.

- **Tunkontakter:**
  Småhaugane borettslag er inndelt i 8 ulike tun. Hvert tun har egen tunkontakt. Dette ansvaret rullerer på omgang innad i tunet frå år til år. I tillegg inviterer styret til et felles møte med alle Tunkontakter før våren for å samsnakke om behov for vedlikehold i kommende periode. Ansvar og oppgaver til tunkontaktene er å planlegge og kalle inn til tundugnadar, samt å sikre vedlikehold av eget tun og den delen av fellesområdet som tunet har ansvar for. I perioden har vi dessverre fått tilbakemelding om at dette ansvaret ikke er opprettholdt av enkelte tun.

  Hvert tun får tilskudd med kr. 1.000,- pr. år til innkjøp av blomster og liknende til tunet for å skape trivsel og et godt bomiljø. Styret har mottatt søknader om ekstra tilskudd fra flere tun. Reduksjon i utbetaling av dugnadspenger har ført til et overskudd i driftsutgifter og styret vedtok dermed å tilby hvert tun et ekstra tilskudd med inntil kr. 3.000,- til utbedring av tun. Informasjon om dette ble sendt til tunkontakter og flere tun valgte å benytte seg av tilbudet noe som har resultert i fin beplanting og ny sand / singel på fellesområdene.

  For meir informasjon sjå: Tun og tunkontakter | Småhaugane borettslag

- **Tiltak for et godt bomiljø:**
  Det ble invitert til Sankt hans feiring sommeren 2024. Det var godt oppmøte av både små og store, og en hyggelig sosial sammenkomst i borettslaget. Styret ønsker å gjenta suksessen også i år.

- **Utbedring av store lekeplass:**
  Dette har vært tema i flere år, og det er mange ulike ønsker om å iverksette tiltak for oppgradering og utbedring. Under fellesdugnader er det mottatt flere innspill til hva man kan gjøre for å utnytte plassen og utbedre store leikeplass.

  Dette er blant annet: «*Plante eple / plommetrær, bygge benker, bygge pergola, lage et ildsted, bygge treningsapparater, felles pallekasser eller drivhus for matauk, oppgradering av underlag ved lekeplass osv.*»

  Styret ønsker å dele arbeidet med utbedring av store lekeplass inn i tre delprosjekt som vi håper flere andelseiere vil delta i å planlegge. Os hageservice vil komme på en befaring i uke 11 for å komme med tanker, innspill og prisoverslag på ulike tiltak. I tillegg vil det være aktuelt å søke tilskudd når det foreligger konkrete planer med budsjettoversikt.

  Styret ønsker at denne saken blir drøftet på beboermøte etter generalforsamlingen.

Dato: 10.03.25.

Underskrifter: Maria Therese Bjørdal

Torgeir Skjælaaen

Trond Rognan

Margrete Vaage

Finn Rune Kristiansen

Småhaugane Borettslag
2024

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2024

Småhaugane Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	6 195 281	5 173 172	6 222 136	6 251 800
Andre inntekter	3	118 894	0	0	0
Sum inntekter		**6 314 175**	**5 173 172**	**6 222 136**	**6 251 800**
Driftskostnader					
Dugnad		825	86 850	68 400	0
Styrehonorar	4, 5	140 000	140 000	140 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	4	19 740	26 980	19 740	19 700
Avskrivninger	6	263 496	263 496	263 496	263 500
Felles strøm og varme		134 626	137 948	115 000	130 000
Festeavgift/tomteleie		500	500	500	500
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 376 181	1 321 001	1 414 400	1 550 000
Andre driftskostnader	7	710 668	851 190	884 300	813 900
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	53 200	41 318	21 000	21 000
Vedlikehold	9	122 336	1 215 380	615 000	615 000
Rehabilitering		0	0	1	0
Forretningsførsel		155 535	170 365	166 130	168 300
Revisjonshonorar		14 750	13 875	14 850	15 500
Kontingent		22 800	22 800	22 800	22 800
Forsikring		250 280	223 464	250 300	280 300
Sikringsfond		5 516	4 860	4 800	4 800
Sum driftskostnader		**3 270 453**	**4 520 028**	**4 000 717**	**4 045 300**
Driftsresultat		**3 043 722**	**653 144**	**2 221 419**	**2 206 500**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		82 515	37 800	0	0
Andre renteinntekter		1 112	28 681	0	0
Sum finansinntekter		**83 627**	**66 481**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		1 443 738	1 211 906	1 461 900	1 475 700
Andre rentekostnader		0	64	0	0
Sum finanskostnader		**1 443 738**	**1 211 970**	**1 461 900**	**1 475 700**
Resultat av finansposter		**-1 360 111**	**-1 145 489**	**-1 461 900**	**-1 475 700**
Resultat		**1 683 611**	**-492 345**	**759 519**	**730 800**
Til/fra udekket tap		1 683 611	-492 345	0	0
Sum disponeringer		1 683 611	-492 345	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Småhaugane Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	20 200 525	20 200 525
Tomt	10, 11	1 482 709	1 482 709
Andre driftsmidler	6	724 613	988 108
Sum varige driftsmidler		**22 407 846**	**22 671 342**
Sum anleggsmidler		**22 407 846**	**22 671 342**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		309 505	252 395
Andre fordringer		36 045	317 431
Sum fordringer		**345 550**	**569 826**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		2 267 266	589 752
Skattetrekk		0	14 655
Sum bankinnsk. og kontanter		**2 267 266**	**604 407**
Sum omløpsmidler		**2 612 816**	**1 174 233**
SUM EIENDELER		**25 020 662**	**23 845 575**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2024

Småhaugane Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 600	7 600
Sum innskutt egenkapital		**7 600**	**7 600**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-5 947 785	-7 631 396
Sum opptjent egenkapital		**-5 947 785**	**-7 631 396**
SUM EGENKAPITAL		**-5 940 185**	**-7 623 796**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	23 145 496	23 601 163
Borettsinnskudd	11	7 272 400	7 272 400
Sum langsiktig gjeld		**30 417 896**	**30 873 563**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		36 495	20 096
Leverandørgjeld		316 876	352 247
Skyldige off. myndigheter		19 740	41 635
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		140 000	140 000
Annen kortsiktig gjeld		29 840	41 829
Sum kortsiktig gjeld		**542 951**	**595 808**
SUM GJELD		**30 960 847**	**31 469 371**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**25 020 662**	**23 845 575**

Bergen,
Styret for Småhaugane Borettslag

Maria Therese Bjørdal Styrets leder	Margrete Eide Vaage Styremedlem	Torgeir H. Skjælaaen Nestleder
Finn Rune Kristiansen Styremedlem	Trond Rognan Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 – Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800	Andel felleskostnader	5 639 008	4 521 144	5 639 008	5 764 400
3815	Dugnadsinnbetalinger	34 200	68 400	68 400	0
3816	TV/Internett	407 208	427 728	427 728	400 400
3825	Leieinntekter El-bil	114 865	155 900	87 000	87 000
Sum felleskostnader		**6 195 281**	**5 173 172**	**6 222 136**	**6 251 800**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3859	Forsikring (skadeoppgjør)	118 894	0	0	0
Sum andre inntekter		**118 894**	**0**	**0**	**0**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330	Styrehonorar	140 000	140 000	140 000	140 000
Sum styrehonorar		**140 000**	**140 000**	**140 000**	**140 000**

Note 6 - Andre eiendeler

	Snøfreser	Veibom	Lekeplass, lekeapparater	Ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	19 400	29 750	123 495	1 317 478
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	19 400	29 750	123 495	1 317 478
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	263 495
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	19 400	29 750	123 495	592 865
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	724 612
Anskaffelsesår	2012	2012	2015	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	3

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5510	Styredisposisjoner	439	2 341	2 500	2 500
5902	Gaver til styremedlemmer	0	795	500	500
6300	Kostnader møter/arrangement	436	1 102	4 000	4 000
6325	Renovasjon	238 436	237 539	230 000	230 000
6326	Snømåking og brøyting	66 813	142 094	80 000	80 000
6335	Containerleie/ -tømming	13 538	13 763	15 000	15 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	0	1 649	0	0
6362	Maskiner og utstyr	0	0	5 000	5 000
6375	TV/Internett	345 382	450 072	470 800	400 400
6390	Andre driftskostnader	0	0	50 000	50 000
6400	Leie maskiner og utstyr	1 678	0	5 000	5 000
6630	Egenandel ved skade	40 000	0	20 000	20 000
6860	Kursutgifter	500	700	0	0
6940	Porto	0	0	1 500	1 500
7740	Øreavrunding	7	0	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	200	0	0
7782	Kostnader bomiljø	1 564	936	0	0
Sum driftskostnader		**710 668**	**851 190**	**884 300**	**813 900**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6503	Annet driftsmateriell	2 636	4 382	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	4 120	0	0
6510	Verktøy og redskap	8 870	899	0	0
6512	EL Bil ladepunkt m.m	40 314	24 136	16 000	16 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	0	6 658	5 000	5 000
6553	Abonnement og lisenser	1 381	1 124	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**53 200**	**41 318**	**21 000**	**21 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	33 691	45 296	100 000	100 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	0	727 241	350 000	350 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	15 722	41 616	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	21 805	3 624	0	0
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	349 849	0	0
6614	Vedlikehold maling	10 649	14 469	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	40 469	33 286	50 000	50 000
6690	Vedlikehold	0	0	115 000	115 000
Sum vedlikehold		**122 336**	**1 215 380**	**615 000**	**615 000**

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

Note 10 - Bygninger

	Boliger (anskaffelse)	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	20 200 524	1 482 708
Anskaffelseskost pr.31.12	20 200 524	1 482 708
Bokført verdi pr.31.12	20 200 524	1 482 708
Anskaffelsesår	1981	1979

Note 11 - Pantstillelser

	2024	2023
Pantstillelser	30 417 896	30 873 563
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	21 683 233	21 683 233

Note 12 - Udekket tap

	2024	2023
Sum udekket tap	-5 947 785	-7 631 396

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Nordea Bank Norge Asa		
Renter 31.12.24: 6,15%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2023	24 102 000	
Nedbetalt tidligere	500 837	
Nedbetalt i år	455 667	
Lånesaldo 31.12		23 145 496
Beregnet innfrielsesdato: 14.07.2048		
Sum langsiktig gjeld		**23 145 496**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 484 919	

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Nordea Bank Norge Asa 60308118854	64	320 421	20 506 944
	12	219 880	2 638 560

Note 14 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**578 425**	**571 047**
Periodens resultat	1 683 611	-492 345
Årets avskrivninger	263 496	263 496
Opptak lån	0	24 102 000
Avdrag lån	-455 667	-23 865 772
Endring i disponible midler	**1 491 440**	**7 378**
Disponible midler 31.12.	**2 069 865**	**578 425**

12-12-0050 Årsr...

Name	Date
Skjælaaen, Torgeir Hansen	2025-03-12

Identification



Skjælaaen, Torgeir Hansen

Name	Date
Vaage, Margrete Eide	2025-03-12

Identification



Vaage, Margrete Eide

Name	Date
Bjørdal, Maria Therese	2025-03-12

Identification



Bjørdal, Maria Therese

Name	Date
Kristiansen, Finn Rune	2025-03-11

Identification



Kristiansen, Finn Rune

Name	Date
ROGNAN, TROND	2025-03-12

Identification



ROGNAN, TROND

SIGNICAT

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

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

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

Til generalforsamlingen i Småhaugane Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Småhaugane Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© 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 Elverum Mo i Rana Tromsø
Alta Finnsnes Molde Trondheim
Arendal Hamar Sandefjord Tynset
Bergen Haugesund Stavanger Ulsteinvik
Bodø Kristiansand Stord Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: KB7UP-4RA2F-CRWKS-C7PTV-IPRY7-0C4Y5

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KB7UP-4RA2F-CRWKS-C7PTV-IPRY7-0C4Y5

PENNEO

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

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

Rasmussen, Tom
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-12 22:12:44 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: KB7UP-4RA2F-CRWKS-C7PTV-IPRY7-0C4Y5

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

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

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

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

Søknad om altan og bod VG 55 1.3.2025

Vi søker herved om å få utvide og forbedre altan med tilhørende bod under.

Dagens altan og bod har behov for rehabilitering grunnet råte og dårlig fundament.

Boden i dag er en åpen løsning. Denne søker vi om å få bygge tett for lagring og oppbevaring.

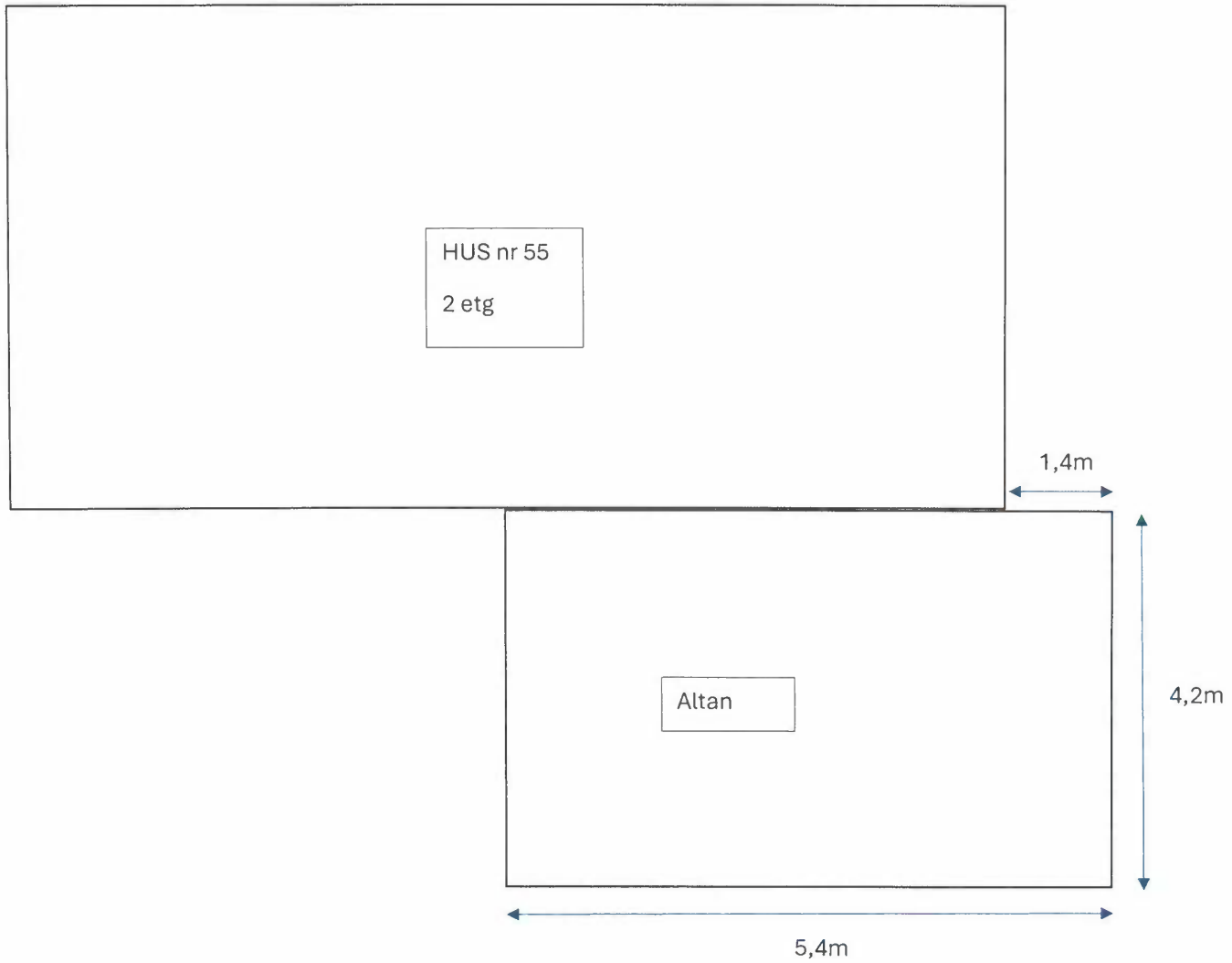
Utvidelse av altan mot øst er for å få bedre skjerming mot vær.

Vedlagt ligger skisser og signert nabovarsel.

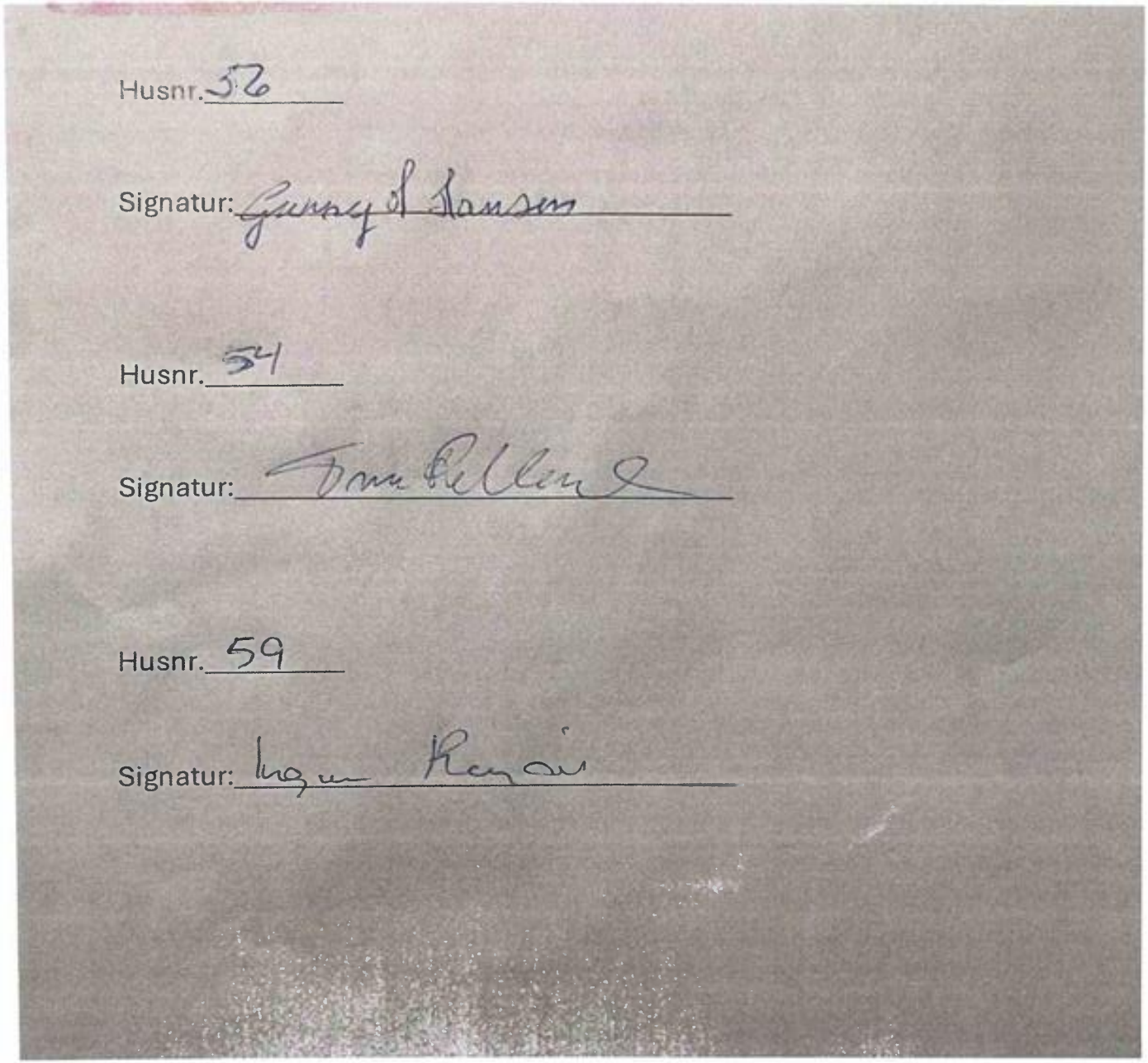
Mvh
Elin C. Andersland

Varåsgrenda 55

Planskisse for utvidelse av bod og altan. Målsatt, men ikke i målestokk.



Gangsti
2,7m
1,5m
HUS nr 55
1 etg
BOD
4m
Gangsti
Terrasse



Husnr. 56

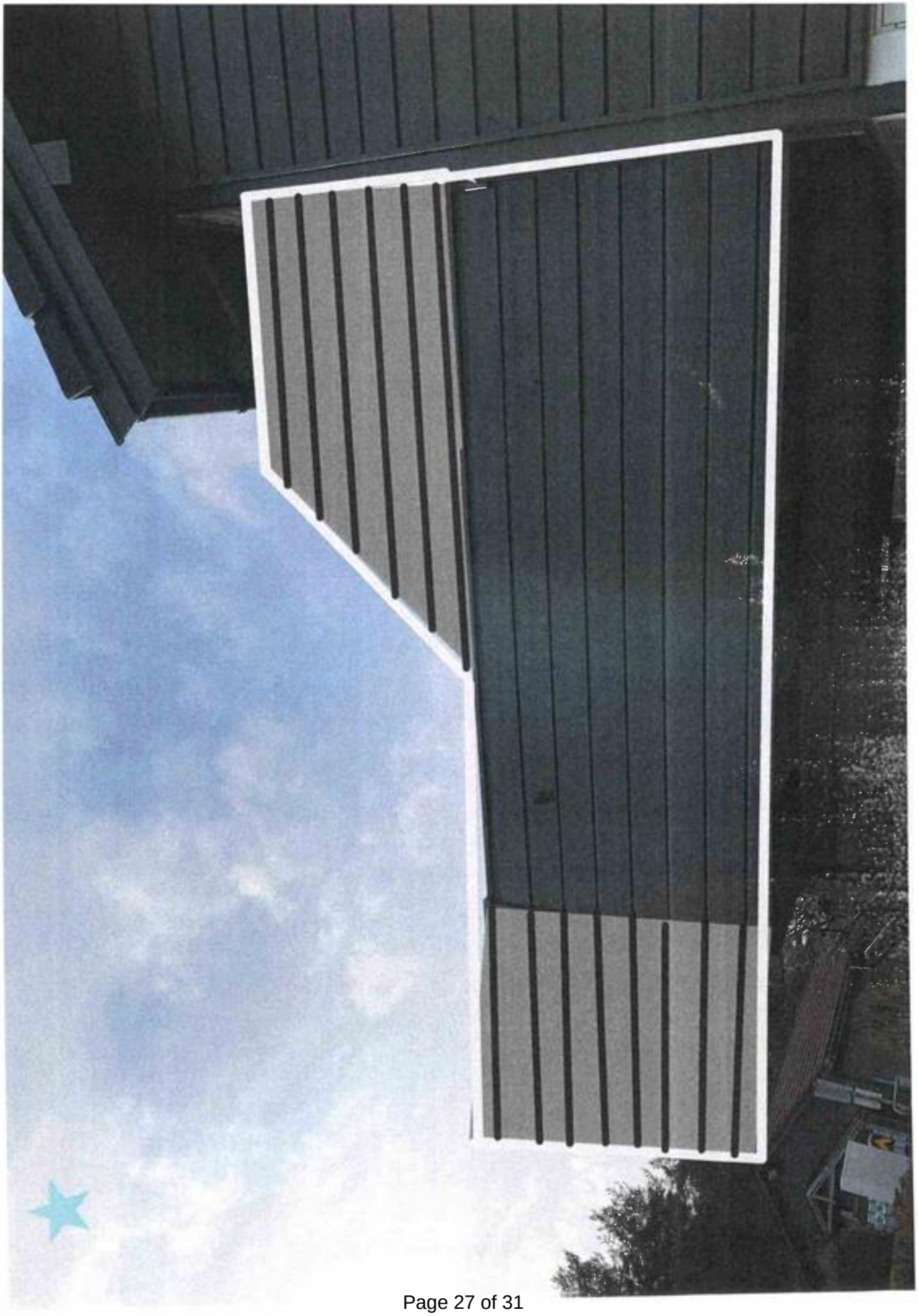
Signatur: Gunny & Hansen

Husnr. 54

Signatur:

Husnr. 59

Signatur:



BOC

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I

Småhaugane borettslag

Sted: **Kuventræ barneskule**

Dato: **22.04.2025**

Møtet ble åpnet av:	Maria Therese Bjørdal
Til stede fra styret:	Maria Therese Bjørdal
	Margrete Vaage
	Finn Rune Kristiansen
	Trond Rognan
	Torgeir Skjælaaen
	Margrethe Rinde (varamedlem)
Til stede fra BOB:	Benedicte Kvinge Johnson

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkalling godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	28
+ Antall fullmakter:	1
= Antall stemmeberettigede:	29

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Maria Therese Bjørdal

Vedtak: Maria Therese Bjørdal

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Torgeir Skjælaaen

Vedtak: Torgeir Skjælaaen

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Arve Aksnes, Jostein Enes

Vedtak: Arve Aksnes, Jostein Enes

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Finn Rune Kristiansen, Kristoffer Heggeland

Vedtak: Finn Rune Kristiansen, Kristoffer Heggeland

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Dagsorden godkjent

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Generalforsamlingen tar styrets rapport til orientering

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2024

Vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 140 000

Vedtak: Kr 140 000

Hvis borettslaget har tilleggshonorar (for eksempel kjøregodtgjørelse, telefongodtgjørelse etc) må dette vedtas særskilt.

Vedtak særskilt honorar: Ikke vedtatt særksilt honorar.

5. Valg av styre

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

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Maria Therese Bjørdal	2023 – 2025
Styremedlem	Margrete Vaage	2023 – 2025
Styremedlem	Torgeir Skjælaaen	2024 – 2026
Styremedlem	Trond Rognan	2024 - 2026
Styremedlem	Finn Rune Kristiansen	2024 – 2026
Varamedlem	Margrethe Rinde	2024 – 2025
Varamedlem	Idar Furevik	2024 - 2025

Forslag til kandidater:
Kandidatene som er på valg i 2025 tar gjenvalg.

Det er ikke andre kandidater.

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Maria Therese Bjørdal	2025 – 2027
Styremedlem	Margrete Vaage	2025 – 2027
Styremedlem	Torgeir Skjælaaen	2024 – 2026
Styremedlem	Trond Rognan	2024 – 2026
Styremedlem	Finn Rune Kristiansen	2024 – 2026
Varamedlem	Margrethe Rinde	2025 – 2026
Varamedlem	Idar Furevik	2025 - 2026

6. Andre saker

a) Altan og bod VG 55 – enstemmig godkjent i tråd med søknad
b) Bortfall av dugnadspenger – godkjent i tråd med innstilling fra styret med 27 mot 2 stemmer
c) Støtte til andelseiere som installerer nytt rør-i-rør-system
    a. Det ble fremmet forslag om å utsette saken til en ekstraordinær generalforsamling. Utsettingsforslaget ble enstemmig vedtatt
d) Valgkomité
    a. Arve Aksnes
    b. Trond Rolland

Underskrifter:

Møteleder



Referent



Protokollunderskriver



Protokollunderskriver



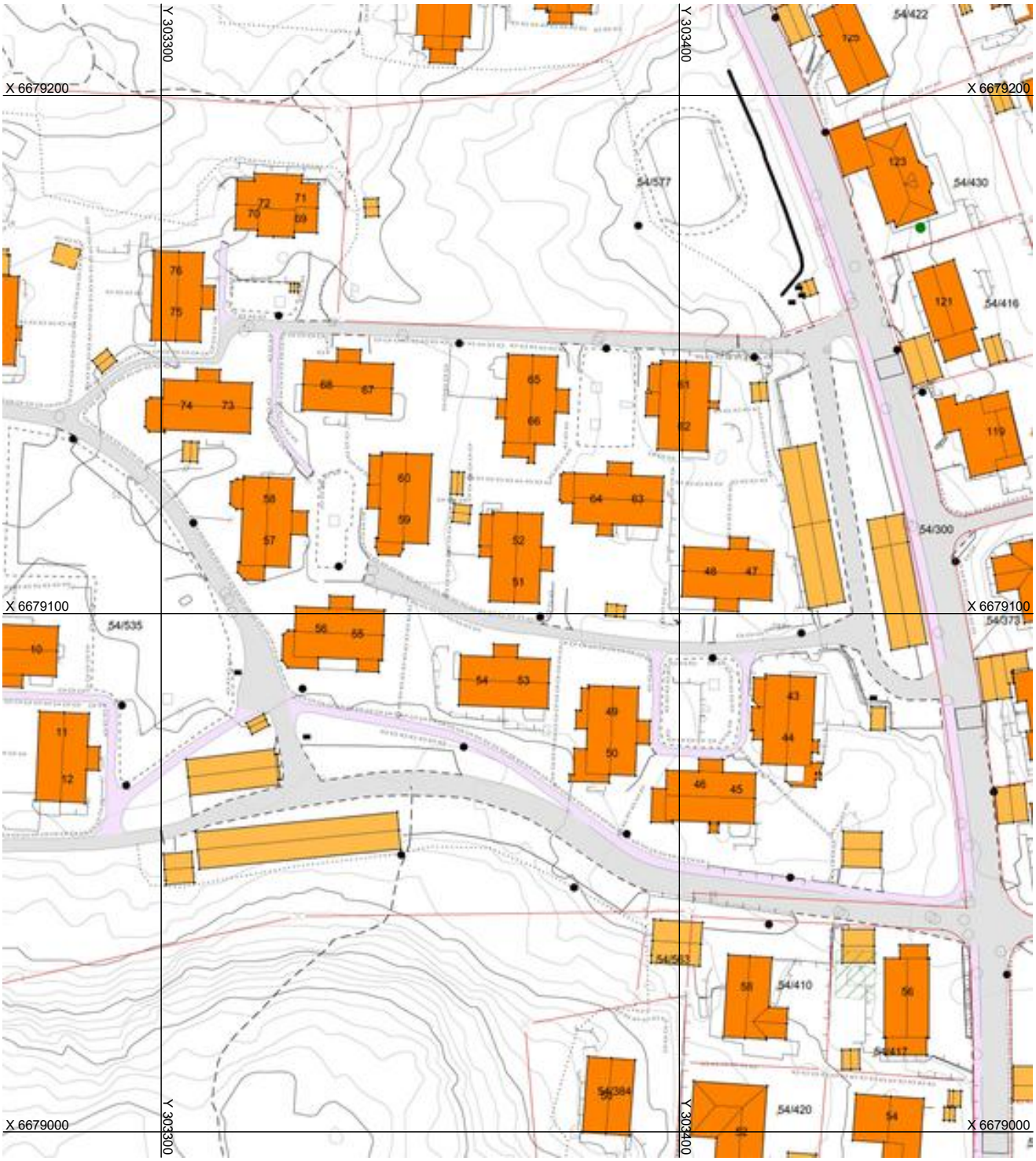
BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 54/535
Adresse: Varåsgrenda 51
Målestokk: 1:1000
Dato: 07.01.2026

Kartet er produsert frå kommunen sine beste digitale kartdatabasar for området.
Kartet kan innehalde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6 Gardsnr./Bruksnr./Fnr

Eigedomsgrense målt (sikker)

Eigedomsgrense kartmålt (usikker)

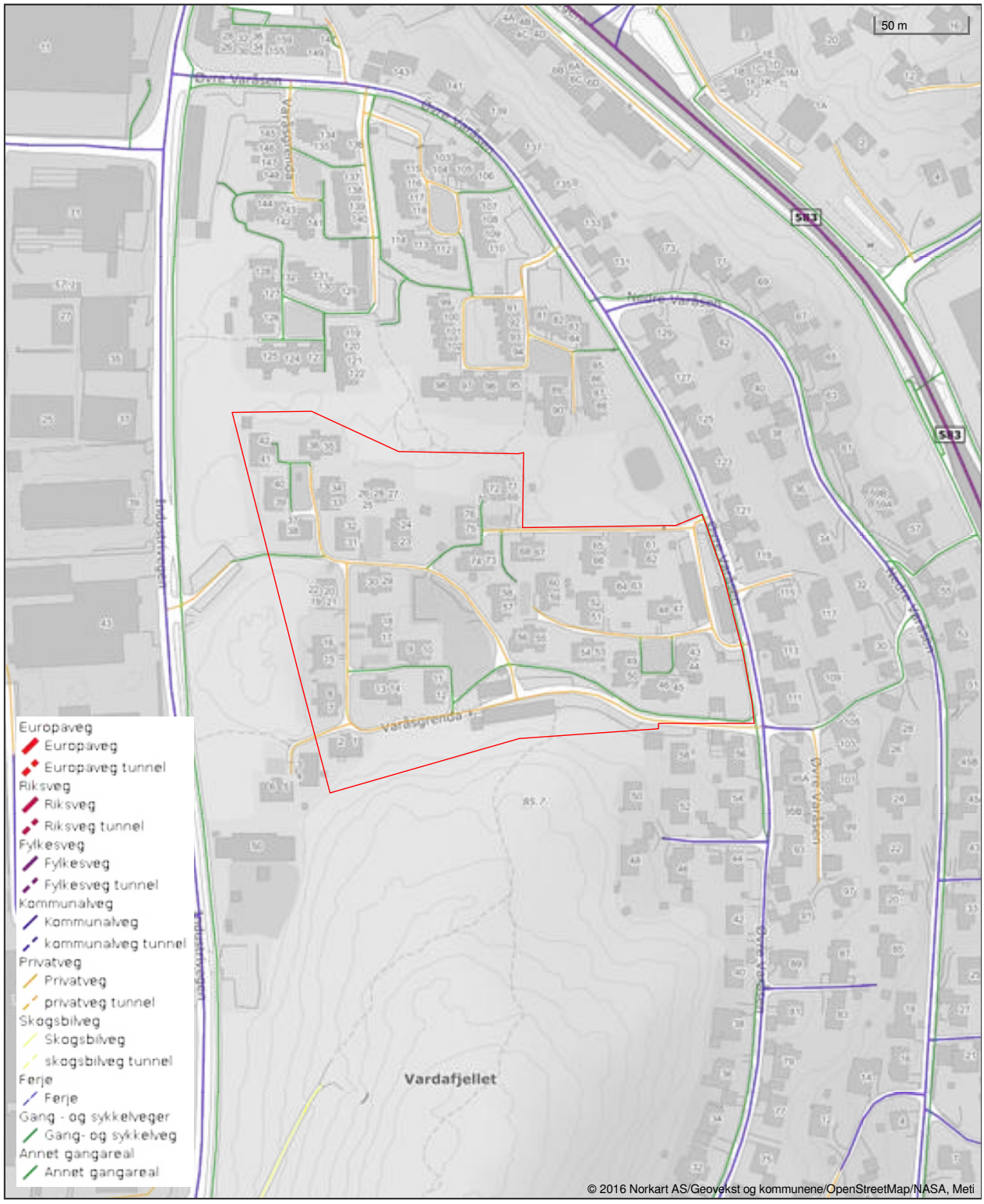
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 07.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 54/535//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

BJØRNA FJORDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	54/535
Adresse:	Varåsgrenda 51, 5210 OS

For eigedomen eller delar av eigedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til:	Bustad

KOMMUNEDELPLAN	
☐JA ☒NEI	
Eigedomen er avsett til:	

REGULERINGSPLAN	
☒ Eigedomen er regulert til :	Bustad
☐ Eigedomen er ikkje regulert	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem eigedomen
☒Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt ☐Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)

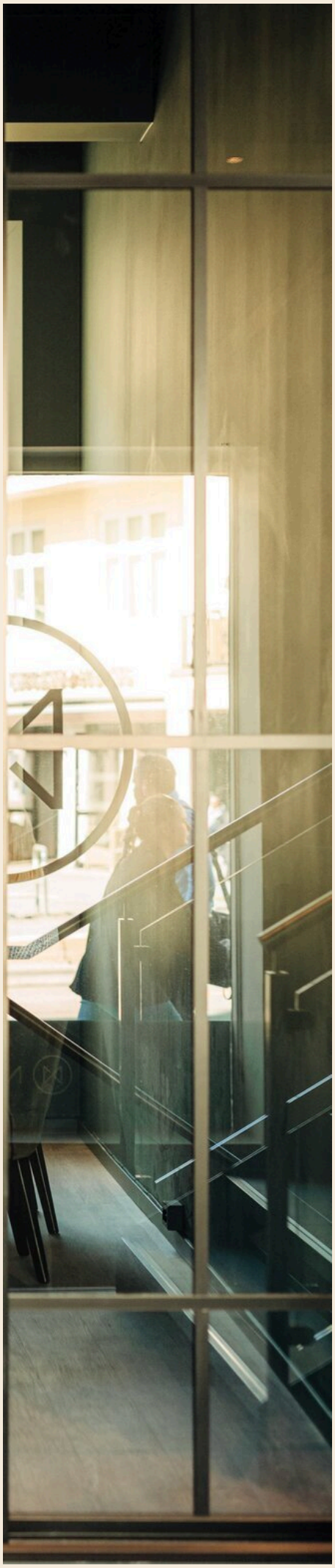
PÅGÅANDE PLANAR Er eigedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem eigedomen?	
☐JA ☒NEI	
Kommentar / Anna:	

Velkommen til

Nordvik Bergen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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: 19-0004/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Varåsgrenda 51 5210 OS
Matrikkel: Gnr 54, bnr 535 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden 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:

Vang Thi Dang

Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Bergen
v.dang@nordvikbolig.no
458 89 271