NORDVIK

Varåsgrenda 4

3 soverom | 117 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Varåsgrenda 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
34	Tilstandsrapport
82	Vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.06.2026

Nøkkelinformasjon



Innbydende og familievennlig tomannsbolig | Gode solforhold | Usjenert og flott hage | Ingen dok.avgift | El-billader

Prisantydning	**4 100 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 423 148,-**
Fellesgjeld	**313 652,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 089,-**
BRA-i	**117 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1979**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Varåsgrenda 4! En tomannsbolig i et attraktivt og barnevennlig boligområde i Os. Boligen er lettstelt, solrik og perfekt for lek og avslapning, og er en av de få i området med en flott og usjenert hage. Planløsningen er praktisk fordelt over to etasjer. Her får du tre romslige soverom, to bad, samt et separat vaskerom med innredning. I tillegg er det en lys og luftig hems som gir ekstra lagringsplass eller potensiale for andre bruksområder.

- Opprinnelig fire soverom
- Separat vaskerom, meget praktisk for barnefamilien
- Peis i stuen for lun varme
- Boligen disponerer parkeringsplass m/el-billading

Området:

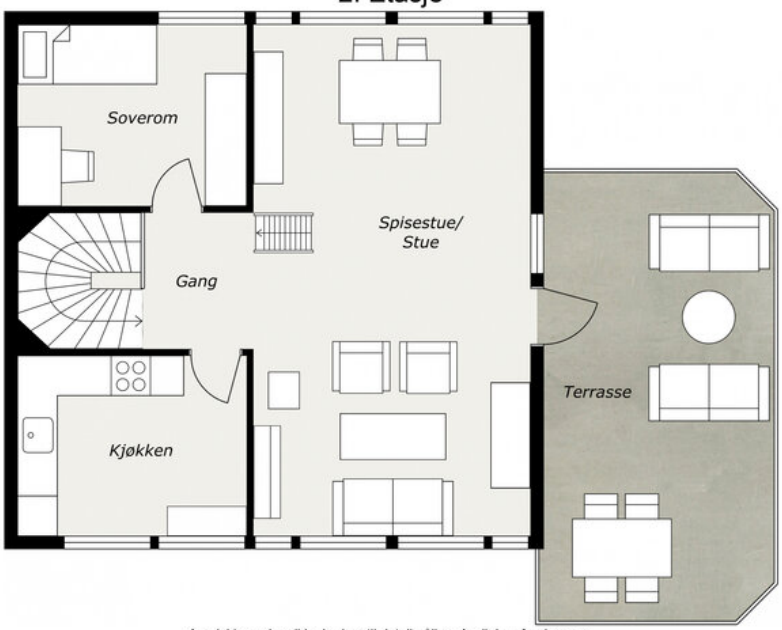
- 2 min. gange til busstopp
- 4 min. gange til barnehage
- Kort vei til kjøpesenter med flere dagligvarebutikker
- Flotte turområder i nærheten

Planløsning

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

IMOTIV.NO

Varåsgrenda 4
2. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

IMOTIV.NO

Varåsgrenda 4
1. Etasje



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

1. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 75 kvm






















LOCAL & FRESH
THE GREEN MARKET




















4







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
48-0078/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Andel)

Adresse og betegnelse
Varåsgrenda 4, 5210 OS
Gnr 54, bnr 535 (ideell andel 1/1) i Bjørnafjorden kommune
Andelsnr 37 i Småhaugane Borettslag, org.nr. 954362752

Selger
Helene Jusnes

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

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 423 148,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 432 648,- (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
1979

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 117 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 135 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré inkl. trapp og skap 9,5 m² , vaskerom 7,6 m², soverom 19 m², soverom 11,2 m², bad 2,5 m² og bad 5,4 m²
BRA-e: 18 kvm. Utvendig sportsbod 4,8 m² og utvendig bod (under veranda) 13 m²
Total BRA: 75 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Mellomgang inkl. trapp 7,3 m², soverom 9,7 m², kjøkken 9,7 m² og stue 31,6 m²
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 24 kvm. Veranda

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Boligen disponerer 2 boder på 18 m².
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:
Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter
tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Ikke målbare arealer:

Loftet har et ALH på 6 m².

Standard
Boligen går over to plan og passer utmerket familier eller om man ønsker ekstra plass. Boligen byr blant annet på på tre soverom, en herlig altan og en stue av god størrelse. Her disponerer man også en parkeringsplass. Her bor man med kort vei til både dagligvarebutikk, kollektivtransport, turmuligheter og Thon senter Os, har man det man skulle trenger i hverdagen like i nærheten. For barnefamilien er også barnehage og skoler lett tilgjengelig fra boligen.

1.etasje:
Fra inngangsdøren kommer man inn til en stor entré med med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Her finner man også boligens to bad, samt separate vaskerom. Videre kommer man inn til boligens to soverom, som oppleves som stor og romslig. Her er det opprinnelig byggemeldt tre soverom, som kan tilbakeføres om ønskelig. På utsiden av inngangspartiet finner utvendig bod til lagringsplass, meget praktisk for barnefamilien. Under altanen er det bygget en til utvendig bod, denne er dog ikke søkt om.

2.etasje:
Fra den nyslipte trappen har man tilkomst til boligens 2.etasje. Her finner man et romslig soverom, samt en stor stue på hele 31,6 m². Her er det plass til både spise- og sofagruppe, perfekt for sammenkomster. Fra stuen er det tilkomst mot boligens altan, med plass til ønsket utemøblement. Videre er det tilkomst mot boligens kjøkken på 9,7 m². Kjøkkenet er lyst og adskilt fra stuen, så her har man muligheten til å kokkelere i ro og fred. Gjennomgående for hele etasjen er det nyslipte parkettgulvet som gir et nytt liv til boligen.
Man har også tilkomst til en hems med et gulvareal på 16 m², som ikke med medregnet i BRA-i.

Samlet sett får man en flott og innholdsrik bolig, med nærhet til "alt", til tross for at man bor i rolige omgivelser. Her kan både store og små trives lenge.

Parkering
Boligen disponerer parkeringsplass nr. B3 i borettslagets fellesareal, med el-billader. Ellers flere gjesteparkeringer på felles tomt.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i borettslaget skal benyttes.

Styret opplyser at enkelte andeler har garasjeplass og at disse kan videreselges innad i borettslaget.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser følgende moderniseringer og påkostninger:
2026:
- Nye spotter i tak på det største badet
- Nye spotter i gangen
- Skiftet baderomsmøbler og vask på det største badet
- Ny uttrekkbar kran på kjøkkenet

2025:
- Ny jordet kurs til ny induksjonstopp og ny stekeovn
- Nye håndtak på skuffer og skap på kjøkken
- Slipt parkettgulv i stue, kjøkken, trapp og tre soverom
- Malt stue og trappegang, samt to soverom

Sammendrag selgers egenerklæring
Utdrag fra selgers egenerklæring:
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:
- Tryg Bygg Nikitinas, monterte baderomsmøbler(servant, kran og servantskap, høyskap) Bravida skiftet alle spotter i tak og speilskap med lys med nye brytere.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ble ikke fornyet

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:
- Piper ble byttet i regi av borettslag. Vet ikke firma eller årstall, men ganske nylig. Tak ble skiftet ca 2021

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Vet ikke

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
April-26: Bravida Vaksdal skiftet spotter på ene badet og monterte speilskap. Nye brytere. Ny bryter til taklampe på minste soverom nede. Nye spotter i gang, med ny

bryter. August-25: Ny jordet kontakt til ny induksjonstopp. Rød Elektro

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Vet ikke

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Borettslagets regi

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
Eventuell kommentar:
- Vet ikke. Visstnok opprinnelig 4 soverom

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Offentlig

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
Beskriv:
- Hadde service på varmepumpe 10.02.26

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:
- Har sett et par skjeggkre like etter at vi flyttet inn på badet. La ut «felle», men kom ikke dyr i den.

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?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- I salgsoppgave fra våren 2025

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Vet ikke

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
Eventuell kommentar:
- Ikke som jeg vet om

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
Eventuell kommentar:
- Ingen kjente

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei
Eventuell kommentar:
- Ingen oljetank

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Andreas Eriksen

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Isolert/støpt ringmur og betongdekket mot fri grunn
- Isolert bindingsverk av trekonstruksjon, klimaskjerm og utlekting for bordkledning
- Saltakskonstruksjon
- Taktekking av betongtakstein
- Vinduer, terrassedører og ytterdør i isolerglass

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3 (TG3):
- Overflater på det minste badet
- Overflater på vaskerom

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2):
- Grunnmur/fundamenter
- Drenering
- Radonsikring
- Yttervegger/fasader
- Veranda
- Membran, tettesjikt og sluk på det minste badet
- Sanitært utstyr og ventilasjon på det minste badet
- Overflater på det store badet
- Membran, tettesjikt og sluk på det store badet
- Sanitært utstyr og ventilasjon på det store badet
- Membran, tettesjukt og sluk på vaskerom
- Sanitært utstyr og ventilasjon på vaskerom
- Trapp
- VVS
- Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt (TG IU):
- Fuktsøk på stort bad
- Fuktsøk på lite bad
- Fuktsøk på vaskerom

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger handelen:
- Innebygd kjøleskap
- Platetopp
- Ventilator
- Stekeovn

Følgende hvitevarer medfølger ikke handelen:
- Fryser i bod
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Robotstøvsuger

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tv-er i stue og soverom
- Taklamper og vegglampe på to soverom nede og taklampe i spisestuen
- Gardiner i stue og soverom

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
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Luft-til-luft varmepumpe
- Peis i stuen
- Elektrisk via panelovner
- Varmekabler

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 158 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 089,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
- Nedbetaling av fellesgjeld
- Kommunale avgifter
- Felles byggforsikring
- Dugnad
- Vedlikehold/drift av borettslaget
- TV og bredbånd fra Altibox/Bergen Fiber basis pakke

Felleskostnadene justeres normalt 1 til 2 ganger pr. år iht. borettslagets faktiske utgifter

Felleskostnadene kan bli besluttet å økes etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Verisure kr. 459,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 754 736,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 018 943,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

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. Kjøper vil belastes for denne kostnaden, uavhengig av om kjøper benytter seg av forkjøpsrett. 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. 03.06.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr. 22 656 576,- per 03.06.2026 fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

Nordea
Annuitetslån
Rentesats: 5,30%, 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, men styreleder opplyser om at det pt. ikke er vedtatt større planer som vil medføre en økning i fellesgjelden.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslaget hadde et positivt resultat på kr. 1 569 112,- i 2025.

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: 5 442 kvm (Eiertomt)
Arealet er felles for borettslaget og fremstår som pent opparbeidet og godt ivaretatt. Uteområdet er naturlig inndelt mellom boenhetene og byr på et trivelig bomiljø med internveier, parkeringsplasser, gangstier, beplantede bed, lekeplasser, ballbinge og frodige grøntarealer. Fellesarealene gir gode muligheter for både lek og rekreasjon i trygge omgivelser. Hagen til den aktuelle boligen er pent opparbeidet og innbyr til både avslapning og sosiale sammenkomster. Her finner du belegningsstein, et fint hageområde med plen samt dekorative rullestein, et og lettstelt uteområde med god atmosfære.

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 4! Boligen har en sentral

beliggenhet til det meste man skulle trenge i hverdagen. Det er bare 3 minutters gange til busstoppet "Kolskogen" som har retning både til Os, Strøno, Røttingen og Hagavik/Nore. Thon Senter Os ligger bare en 9 minutters gange unna boligen, hvor du har alt du skal trenge av dagligvare, apotek, shopping m.m.

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

Dette er ikke en bolig bare for Osingene, men også for Bergensere. Nye E39 tar deg til Lagunen på bare ca. 17 min. Dette er noe som er supert for de som pendler i dag.

En kort prat med selger:
Hva kommer du til å savne med boligen og området?
- Høyden på taket i stuen; lyst og luftig. Badet med badekar. Altanen og hagen med grense til naturområde. Gode lys-og solforhold. Nærhet til buss, butikker, barnehager og skoler.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
- Naboene er veldig hyggelige og hjelpsomme. Mange har bodd der i mange år. Fine lekeområder og beplantning. Fin blanding av alle aldre. Det er et rolig område.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
- Det er en veldrevet Meny-butikk ca 10 min gange fra boligen. 10 min gange til Thon senter, Os. Ekspressbuss til Bergen Sentrum og andre lokalbusser er en kjapp spasertur unna. Boligen er nabo med en barnehage og det ligger 2 til som man kan gå til. Vegen til barneskolen er lite trafikkert og trygg. Treningssenter i samme bygg som Meny og man har fine turområder i umiddelbar nærhet. Osbadet og idrettsanlegg er rett i nærheten. Svidd hjemmebakeri ligger en spasertur unna i Furulunden.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
- Vi har gått mye til Knutabruo, og også opp til Borgafjellet.

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:
- Tilkomst til boligen må gjøres ferdig
- Området rundt boligene må ryddes og planeres
- Parkeringsplassen må gjøres ferdig
- Alle forstøtningsmurer og fjellskjæringer på en meter høyde eller mer, må sikres med rekkverk, minimum høyde 90 cm.

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

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk/planløsning:

1.etasje:
- Det store soverommet i 1. etasje er opprinnelig byggemeldt og godkjent som to separate soverom, samt leke/hobby/arbeidsrom. Dette er slått sammen til ett stort soverom. Dette er ikke å anse som bruksendring og tiltaket er ikke søknadspliktig.
- Altandøren ved det store soverommet er fjernet. Endringen er ikke byggemeldt til kommunen.
- Det er oppført en utebod under altanen, som ikke fremkommer av godkjente tegninger og er ikke byggemeldt. Tiltaket kan være søknadspliktig.

2.etasje:
- Vegg i entré er fjernet. Dette er ikke å anse som bruksendring og tiltaket er ikke søknadspliktig.

Kjøper overtar ansvar og risiko for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i gjeldende dokumentasjon og eventuelt kontakte kommunen for nærmere avklaringer ved behov.

Vei, vann og avløp
Vei:
Eiendommen har adkomst via privat vei.

Vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett 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.

Planer i nærheten av eiendommen:
- E29 Stord-Os
Det er planlagt et fergefritt veiprosjekt som skal kutte reisetid mellom Stord og Os.

Kjøper må påregne økt trafikk og støy i byggeperiode.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det tinglyst en servitutt som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

4624/54/535:
12.11.2021 - Dokumentnr: 1428592 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

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
Det gjøres oppmerksom på at ved avholdt generalforsamling ble det vedtatt at andelseier er ansvarlig for å utbedre rør og bad selv (§5.1). Det nye rør-i-rør systemet legges bak trappen og ikke i fast installasjon. Andelseier kan få refusjon på kr. 30 000,- for tomannsboliger om de leverer sluttrapport/samsvarserklæring til styret ut år 2029. Fra 01.01.2030 er levetiden på vannrørene utgått og borettslaget kan viderefakture egenandel på skade ved gamle vannrør. Borettslaget har midler til å dekke refusjonskravene.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger. Ønsket dato for overtakelse skal fremsettes ved budgivning.
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,-
Gebyr utlegg faktura 2 stk faktura - foto og takst kr. 3 000,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 500,-

Samlet skal selger betale kr. 131 025,- 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 10. juni 2026

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

Megler
Isak Bruarøy, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47352016

Meglerforetaket
Nordvik Bergen Sør
Nesttunvegen 100
5221 NESTTUN
Juridisk navn: Bergen Sør Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 936982581

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).

Sjekk gyldighet på rapport

ERIKSEN
PROSJEKTERING - BYGGESØKNAD - TAKST

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse

Varåsgrenda 4

5210 OS

4624/54/578/0/37/0

Rapportdato

08.06.2026

TG 0	0
TG 1	8
TG 2	15
TG 3	2
TG IU	3

Befaring utført den 04.06.2026 av:

ERIKSEN
PROSJEKTERING - BYGGESØKNAD - TAKST



Andreas Eriksen
Takst & Byggmester Eriksen AS
Røtingavegen 144
5216 Lepsøy
+4748100315
andreas@eriksenpro.no

Utdannet Byggmester og Takstingeniør med 20 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i tilstandsanalyse av boliger, skade og reklamasjonstakster, uavhengig byggekontrollør, byggesøknader, byggteknikk, eiendomsutvikling og prosjektering.

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

VÅRÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

Vesentlige avvik

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

TG 3

Store eller alvorlige avvik

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

TG IU

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Varåsgrenda 4 , 5210, OS

Matrikkel: 4624/54/578/0/37/0

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1979

Tomt: 5 442.10 m^2

Hjemmelshaver(e): Helene Jusnes

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Hjemmelshaver

Byggemetode: BYGGEMÅTE Del av et kjede rekkehus med tilhørende sportsboder. Bygget er oppført isolert/støpt ringmur og betongdekket mot fri grunn. Bygget er videre ført opp med isolert bindingsverk av trekonstruksjon, klimaskjerm og utlekting for bordkledning. Takkonstruksjonen er oppført som saltakskonstruksjon og delvis innredet loft. Boligen er oppført med en under- og hovedetasje med samlet 3 soverom, 1 stue og to bad. Taket er tekket med betongtakstein. Vinduer, terrassedører og ytterdør i med isolerglass fra 2013/2014. OPPVARMING Boligen har ellers mulighet for elektrisk oppvarming. Varmekabler ved boligens våtrom og varmepumpe (luft til luft) ved entre. Det er etablert pipe i boligen med tilhørende ildsted. Boligen er tilstrekkelig dekket med varmekilder på befaringsdagen. Varmekilder er ikke funksjonstestet på befaringsdagen. VENTILASJON Med naturlig ventilasjon er man helt avhengig av at det er naturlige drivkrefter tilstede. Det er ikke alltid tilfelle. Naturlig ventilasjon fører til kald trekk og det er umulig å gjenvinne varmen i ventilasjonslufta. Varm luft som stiger kan skape luftbevegelse i naturlig ventilerte boliger når det er kaldere inne enn ute. Vindsug ved utløpet av ventilasjonskanalene er den andre viktige drivkraften for naturlig ventilasjon. Også vindtrykk ved friskluftinntakene bidrar til å skape luftbevegelse. PARKERING & UTEOMRÅDET Eiendommen er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass , samt grønt uteareal og hage med prydbusker ol. området rundt er felles eiet, men privat hage med plen mm.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat, Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING Boligen innehar en praktisk og funksjonell planløsning og mye lagringsmuligheter. Boligen er bygget etter en eldre og utdatert reformen og byggeskikk. Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje og forventet elde. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold og forventet utbedringsbehov/ oppgraderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/ fastmonterte gjennstander og tekniske innstallasjoner. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. En rekke egenskaper som f.eks. drenering, brannsikkerhet, rømningsveier, fall mot sluk i våtrom, gulvarealer og lysflater i oppholdsrom, varmeisolasjon og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter eldre byggeforskrifter, enn av bygninger oppført etter dagens krav. Boligen er en del av et sameiet/ borettslag.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen. Sluk er ikke kontrollert grunnet plassering under badekar, og kabinettet ikke kunne flyttes på. Taktekking og pipe er ikke kontrollert da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst adkomst.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Store deler av boligens innvendige overflater og våtrom ble utført i 2004, samt kjøkken. Veranda og kledning ved gavelside ble byttet i 2004. Vinduer er byttet i 2013/2014 Byggets taktekking er skiftet i 2022 inkludert takrenner ol. Parkett gulv og trappetrinn er slipt og lakket, samt at flere vegger er overflatebehandlet/malt i 2025/2026.

Øvrig informasjon om oppdraget

VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

01.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
57 m^2	0 m^2	57 m^2	60 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entre inkludert trapp og skap 9,5 m² - Vaskerom 7,6 m² - Soverom 19 m² - Soverom 11,2 m² - Bad 2,5 m² - Bad 5,4 m²	.

02.etasje

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
60 m^2	0 m^2	60 m^2	64 m^2

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Mellomgang inkl trapp 7,3 m² - Soverom 9,7 m² - Kjøkken 9,7 m² - Stue 31,6 m²	.

Totalt areal

Primærrom	Sekundærrom	BRA (P-ROM + S-ROM)	BTA
117 m^2	0 m^2	117 m^2	124 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Bodarealer som ikke er etablert i boligen, er ikke medregnet i arealoppmålingen. Utvendig sportsbod 4,8 m² - Utvendig bod (under veranda) 13 m².

01.etasje			
BRA-i 57 m²	**BRA-e** 18 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 0 m²
Beskrivelse av BRA-i Entre inkludert trapp og skap 9,5 m² - Vaskerom 7,6 m² - Soverom 19 m² - Soverom 11,2 m² - Bad 2,5 m² - Bad 5,4 m²	**Beskrivelse av BRA-e** Utvendig sportsbod 4,8 m² - Utvendig bod (under veranda) 13 m²	**Beskrivelse av BRA-b** .	**Beskrivelse av åpent areal** .

02.etasje			
BRA-i 60 m²	**BRA-e** 0 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal (TBA)** 24 m²
Beskrivelse av BRA-i Mellomgang inkl trapp 7,3 m² - Soverom 9,7 m² - Kjøkken 9,7 m² - Stue 31,6 m²	**Beskrivelse av BRA-e** .	**Beskrivelse av BRA-b** .	**Beskrivelse av åpent areal** Veranda på ca. 24 m²

Sum areal			
BRA-i 117 m²	**BRA-e** 18 m²	**BRA-b** 0 m²	**Åpent areal** 24 m²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 135 m²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Loftet innehar et gulvareal, men er per definisjon ikke et målbart areal mtp høyde. Ca. 2 M² går bort som areal av innvendige vegger/ innkassinger/ pipeløp etc. ved 01.etasje. Ca. 2 M² går bort som areal av innvendige vegger/ innkassinger/ pipeløp etc. ved 02.etasje.

Ikke målbart areal (ALH)	**Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).**

02.etasje	
BRA 60 m²	**ALH** 6 m²
GUA 66	**Beskrivelse av ALH** Ikke målbart loftareal, men innehar et gulvareal på 6,5 m²

VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

15 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Grunnmur / fundamenter: Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold. Ringmur bør holdes jevnlig under oppsyn.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Takvann bør ledes vekk fra bygningskroppen med drensrør for å unngå unødvendig fukt påkjenning av boligens grunn og ringmur, samt fare for kapillært opptrekk under boligen.

Radonsikring: Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

Yttervegger / fasader: Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler.

Veranda: Det er etablert stålkasseter mellom bjelkelaget med tilhørende fall mot takrenner.

Bad 2,5 m² - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Bad 2,5 m² - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det registreres manglende drensplate på sisternekasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging.

Bad 5,4 m² - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad 5,4 m² - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett. Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Bad 5,4 m² - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Det registreres manglende drensplate på sisternekasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

vaskerom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år. Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

vaskerom - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Varmtvannsbereder har oppnådd forventet levetid.

Trapp: Trapp i overflatebehandlet trekonstruksjon mellom under-og hovedetasjen. Trapp i tett utførelse og er fra byggeåret 1979. Trappen innehar ikke håndløper langs trappens vegg forløp. Trappen er oppført etter en eldre standard og forskrift.

VVS: Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk. Ventilasjon er i forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt. Komfyrvakt ikke installert. Overflater som vegg og gulv ved og rundt fordelerskap (rør-i-rør) og vvb må utbedres.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget i sin helhet. Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter. Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

2 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Bad 2,5 m² - Totalvurdering av overflater: Bunnlist tilhørende dusjhjørne forringer lekkasjevann å nå til sluk, nytt dusjhjørne uten bunnlist må etableres.

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

vaskerom - Totalvurdering av overflater: Det er ikke etablert et fullverdig fuktsikringsystem ved vaskerommet. Ved lekkasje fra vvb eller annet rørsystem, så vil lekkasjevann ledes ut i vegger og andre overflater før det kommer til sluk.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

3 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad 2,5 m² - Totalvurdering av fuktsøk: Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Bad 5,4 m² - Totalvurdering av fuktsøk: Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner (tilstøtende yttervegg og bad). Hulltaking ved andre steder, som feks. ved døren vil ikke gi noe faglig eller tilstrekklig grunnlag til å vurdere om våtrommet har skade på tettesjiktet, da dette vil være vekke fra våtsonen og som oftest ved det høyeste punktet ved våtrommet.

vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk: Rommet er ikke utsatt for vannpåkjenning og derfor ikke utført fuktsøk.

VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt fakturaer, samsvarserklæring og betalingsdetaljer ifm. arbeid som er utført av nåværende hjemmelshaver. Arbeid som er utført før 2025; Det er av hensyn til standardens strenge krav til dokumentasjon ved oppussing av bolig og bad spesielt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Egenerklæringsskjema er ikke fremvist eller sendt til undertegnende per d.d.

Når ble egenerklæringen signert?
Egenerklæringsskjema er ikke fremvist eller sendt til undertegnende per d.d.

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet: Det store soverommet er byggemeldt som to egne soverom med en mellomgang med terrassedør ut. Dette er omgjort til et stor soverom.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Ja

Kommentar:
Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse datert 02.11.1979

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

3 Grunnmur / fundamenter TG 2

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Ringmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?
Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.
Ringmur bør holdes jevnlig under oppsyn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Bygningsdelene har oppnådd en alder der det er påregnelig med hyppigere intervall for vedlikehold.
Ringmur bør holdes jevnlig under oppsyn.

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

4 Drenering

TG 2

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Kommentar:
Bygget er etablert med ringmur og er ikke inntilfylt,

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Nei

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.
Takvann bør ledes vekk fra bygningskroppen med drensrør for å unngå unødvendig fukt påkjenning av boligens grunn og ringmur, samt fare for kapillært opptrekk under boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Takvann bør ledes vekk fra bygningskroppen med drensrør for å unngå unødvendig fukt påkjenning av boligens grunn og ringmur, samt fare for kapillært opptrekk under boligen.

Levetid:

- Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1-5 år.
- Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20-60 år.

VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

Bilde



5 Radonsikring TG 2

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Totalvurdering av radon

Kommentar:
Det er ikke utført måling av radon i boligen. Det er ikke etablert radonsperre i boligen, eller det mangler dokumentasjon av fagmessig utførelse av denne.

6 Yttervegger / fasader

TG 2

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

Kommentar:
Det er byttet kledning ved boligens gavelvegg i 2004.

Fasade
Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Nei

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav.
Isoleringen må antas være fra byggetiden og tilfredsstiller ikke dagens krav til isolering. Oppgraderinger av yttervegger, isolasjon, panel og overflater må påregnes.
Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.
Det anbefales å gå over og etablere musesperre der dette mangler.

Levetid:

Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

Bilde











7 Vinduer / dører TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Vinduer med 2-lags isolerglass i overflatebehandlet trekarm. Vindu ved gavel i stuen, antas å være fra byggeåret, Dette gis TG2.

Generell beskrivelse av dører
Enkel terrassedør med 2-lags isolerglass i overflatebehandlet trekarm. Hvit ytterdør med glas i dørbladet. Døren er i hvit utførelse med isolert dørblad i trekarm. Enkel boddør i tre med trekarm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det opplyses av nåværende hjemmelshaver at vinduene, terrassedør og ytterdør ble byttet i 2013/2014.

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.
Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.
Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

Bilde











8 Veranda

TG 2

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
Rekkverk er lavere en dagens regler, og er målt til 0,92 meter på befaringsdagen.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Det er etablert stålkasseter mellom bjelkelaget med tilhørende fall mot takrenner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Verandaens overflater er nylig overflatebehandlet, men det gjøres oppmerksom på at imp trevirke har oversteget 50 prosent av forventet levetid.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

Bilde







9 Takkonstruksjon TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Innvendig himling , Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon. Ingen tegn til svikt eller skader ved inspeksjon av himling i loftsetasjen.
Ingen tegn til kondens eller fukt ble avdekket i himling eller knevegger.
Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen. Ingen nedsig eller skader er observert.

VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

10 Taktekking og beslag TG 1

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Takstein ble byttet i 2022

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Betongstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert.
Det ble ikke registrert skader eller symptomer på svikt. Tekkingen er vurdert å være i god stand.
Taket ble kontrollert fra bakkenivå.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av skifer er 10-50 år.
- Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.
- Normal intervall for utskiftinger av luftelyrer,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
- Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

Bilde



11 Takrenner og nedløp TG 1

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner og nedløp fra 2022 er utført i plastbelagt stål med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.
Nedløp er ført ned mot bakken med utkast. Det observeres ingen synlige skader, feil fall eller mangler på takrenner og nedløp.
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.
Ingen lekkasjer eller skader avdekket på takrenner eller nedløpsrør.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Bilde



VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

12 Bad 2,5 m²

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet er pusset opp i 2004

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Overflatene har en del bruksslitasje på bakgrunn av alder.
Da det er bemerket begynnelse på svertesopp i silikonfug i dusjsone, kan dette skyldes manglende ventilasjon (avtrekk/tilluft). Det kan også være av at silikonens ytterste belegg er vasket bort og lager grunnlag for vekstvilkår av svertesopp. Det er anbefalt at silikonen fjernes og ny etableres, og kontroll over luftsirkulasjonen. Det nevnes at svertesopp ikke er en farlig vekst og at den er helt vanlig i norske hjem.

Bilde





Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Dusjsonen har tett terskel slik at eventuelt lekkasjevann ikke vil ledes i sluk.
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Bunnlist tilhørende dusjhjørne forringer lekkasjevann å nå til sluk, nytt dusjhjørne uten bunnlist må etableres.

Kostnadsestimat:
Tiltak under 10.000

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Bilde



VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.
Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Innredning med servant, Vegghengt toalett

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Det registreres manglende drensplate på sisternekasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner (yttervegg og tilstøtende bad). Hulltaking ved andre steder, som feks. ved døren vil ikke gi noe faglig eller tilstrekklig grunnlag til å vurdere om våtrommet har skade på tettesjiktet, da dette vil være vekke fra våtsonen og som oftest ved det høyeste punktet ved våtrommet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Dusjløsning må utbedres, samt silikonfuger i dusjsonen før videre bruk.

13 Bad 5,4 m²

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Badet ble pusset opp i 2004.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Bilde





Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er registrert et svakt fall mot badekar, det er ikke mulig å måle til sluk, da badekaret er innfliset og fastsatt.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Noe riss i flisfuger og fliser ble avdekket på befaringsdagen.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da fliset badekar er etablert over.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon da fliset badekar er etablert over.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt med bakgrunn i alder på fuktsikringen. Smøremembran har en naturlig aldringsprosess i form av kjemisk uttørking. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden. Det anbefales å etablere tett dusjkabinett.
Toalettet mangler drensåpning. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging. Da det er ukjent om sisternen har en såkalt safetybag eller lignende så gis det tg 2 grunnet usikkerheten og manglende dokumentasjon på utførelsen.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredningen fremstår som slitt og med behov for oppgradering.

VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:
Badekar, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Det registreres manglende drensplate på sisternekasse. Et minimumskrav ved valg av innebygget sisterne er at det etableres en såkalt drensåpning. Ved en eventuell lekkasje vil vannet derfor raskt bli synlig på baderomsgulvet ved rett oppbygging.
Noe slitasje og svellinger på servantskap ble advekket.

Levetid:

- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.
- Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner (tilstøtende yttervegg og bad).
Hulltaking ved andre steder, som feks. ved døren vil ikke gi noe faglig eller tilstrekklig grunnlag til å vurdere om våtrommet har skade på tettesjiktet, da dette vil være vekke fra våtsonen og som oftest ved det høyeste punktet ved våtrommet.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Det er ikke utført hulltaking mot våtrommets fuktsikring. Dette på grunnlag av ingen tilgjengelige flater mot innvendige vanninstallasjoner (tilstøtende yttervegg og bad).
Hulltaking ved andre steder, som feks. ved døren vil ikke gi noe faglig eller tilstrekklig grunnlag til å vurdere om våtrommet har skade på tettesjiktet, da dette vil være vekke fra våtsonen og som oftest ved det høyeste punktet ved våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Foreta nødvendig kontroll av sluk når forholdene ligger til rette.

VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

14 vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Fliser på gulv (mangler noen fliser, samt sokkelflis) og malte slette vegger.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Ukjent

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Fliser med sokkelflis er mangelfullt, samt manglende veggplater bak og ved siden av fordelerskap og vvb, tettesjikt er ikke ivaretatt på befaringsdagen.

Bilde






VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres noe mindre fall og under anbefalt høydeforskjell på 2,5cm.

Totalvurdering av overflater

TG 3

Kommentar:
Det er ikke etablert et fullverdig fuktsikringsystem ved vaskerommet. Ved lekkasje fra vvb eller annet rørsystem, så vil lekkasjevann ledes ut i vegger og andre overflater før det kommer til sluk.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til slukmansjett eller membran i sluket.

Bilde



VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.
Membran på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på vaskerommet.

Sanitærutstyr:
Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Varmtvannsbereder har oppnådd forventet levetid.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Rommet er ikke utsatt for vannpåkjenning og derfor ikke utført hulltaking.

VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Rommet er ikke utsatt for vannpåkjenning og derfor ikke utført fuktsøk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Gulvet må i sin helhet utbedres enten med ny membran inkl oppbrett, eller gulvbelegg med oppbrett. Hvor det mangler veggplater, så må dette etableres.

---

15 Piper / ildsteder

TG 1

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Isolert stålpipe

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Ildsted ble ikke funksjonstestet.
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde





VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

16 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Betong, Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er bemerket stedvisk knirk. Observert mindre skjevheter i gulvet, dette som følge av enten setninger i grunnen eller etasjeskille fra byggeår (dimensjonering og eldre stivhet/ toleransekravene).

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskiller er trebjelkelag.
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

17 Trapp

TG 2

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Ja

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Trapp i overflatebehandlet trekonstruksjon mellom under-og hovedetasjen. Trapp i tett utførelse og er fra byggeåret 1979. Trappen innehar ikke håndløper langs trappens vegg forløp. Trappen er oppført etter en eldre standard og forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.
- Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Bilde



VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

18 Kjøkken TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkken med brune fronter med tilhørende håndtak. Benkeplate i heltre med integrert oppvaskkum og platetopp. Overskap og høyskap er i samme utførelse og kvalitet som resterende kjøkken. Kjøkkenet innehaver god bruksmuligheter, samt gode lagringsmuligheter. Det ble registrert normalt vanntrykk og god avrenning fra avløp.

Integrerte hvitevarer:
Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner.
Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

Bilde





19 VVS TG 2

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Kun innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken (2004).

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler ved våtrommene.
Vedovn ved stuen
Varmepumpe (luft til luff)

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Berederen er datert 12.10.2012 og rommer 198 liter.
Bereder er plassert i et rom (vaskerom) som ikke innehar tilstrekkelig fuktsikring langs gulv og sokkelkant.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Varmtvannsbereder er installert i rom uten lekkasjesikring eller sluk.
Ventilasjon er i forhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunkt.
Komfyrvakt ikke installert.
Overflater som vegg og gulv ved og rundt fordelerskap (rør-i-rør) og vvb må utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Overflater som vegg og gulv ved og rundt fordelerskap (rør-i-rør) og vvb må utbedres.

VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

Levetid:

Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde



Bilde



20 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer TG 2

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i entré/gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet, så det anbefales rekvirert en elektriker for kontroll av det elektriske anlegget.

VARÅSGRENDA 4 - 4624/54/578/0/37/0

Bilde





Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget i sin helhet.
Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget
Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.
Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

21 Innvendige overflater TG 1

Overflater gulv

Boligens gulv overflater som farge, tilstand, bruksslitasje- og overflate, kvalitet og gjenværende forventet levetid vil være ulik fra rom til rom og de ulike etasjen. Boligens våtrom er belagt med fliser, resterende gulvareal innehar trestavs eikeparkett (nyslipt og hvitpigmentert olje i 2025).

Bilde











Overflater vegg / himling

Boligens vegger- og himlings overflater som farge, tilstand, bruksslitasje- og overflate, kvalitet og gjenværende forventet levetid vil være ulik fra rom til rom og de ulike etasjene. Boligens bad er helfliset og resterende vegg areal er i overflatebahndlet trepanel eller malt slett utførelse, dette gjelder også himlinger.

Bilde







Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Innvendig listverket, foringer og dører er i slett og profilert utførelse.
Det gjøres oppmerksom på at farger ol. kan variere fra rom til rom. Det er observert normal bruksslitasje og bruksmerker på befaringsdagen. Flere rom er malt i 2025/2026.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Helene Jusnes	9578-5993-4-880946	2026-06-03 18:11:11

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. juni 2026

Oppdragsnummer
48-0078/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Varåsgrenda 4, 5210 OS

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Helene Jusnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2025

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: SP0003257107
Forsikret i: If skadeforsikring NUF

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: Tryg Bygg Nikitinas, monterte baderomsmøbler(servant, kran og servantskap, høyskap) Bravida skiftet alle spotter i tak og speilskap med lys med nye brytere.

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

Eventuell kommentar: Ble ikke fornyet

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: Piper ble byttet i regi av borettslag. Vet ikke firma eller årstall, men ganske nylig. Tak ble skiftet ca 2021

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: April-26: Bravida Vaksdal skiftet spotter på ene badet og monterte speilskap. Nye brytere. Ny bryter til taklampe på minste soverom nede. Nye spotter i gang, med ny bryter. August-25: Ny jordet kontakt til ny induksjonstopp. Rød Elektro

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslagets regi

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke. Visstnok opprinnelig 4 soverom

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig

---

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

Ja

Beskriv: Hadde service på varmepumpe 10.02.26

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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: Har sett et par skjeggkre like etter at vi flyttet inn på badet. La ut «felle», men kom ikke dyr i den.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgave fra våren 2025

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet om

---

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

Eventuell kommentar: Ingen kjente

---

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

Eventuell kommentar: Ingen oljetank

---

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: 48-0078/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Helene Jusnes	**2026-06-03**

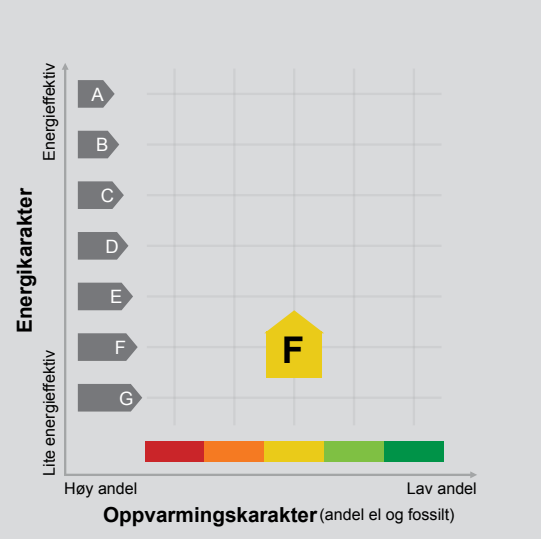
Identifikasjon

Helene Jusnes

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

ENERGIATTEST

Adresse	Varåsgrenda 4
Postnummer	5210
Sted	OS
Kommunenavn	Bjørnafjorden
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	578
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12563779
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-23591
Dato	11.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister
- Montere urbryter på motorvarmer
- Vask med fulle maskiner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 19: 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 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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, 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 Os 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) Os 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 opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3 andre ledd.

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. 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.

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 en av parkeringsplassene. 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)

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026 I

SMÅHAUGANE BORETTSLAG

Dato: 24. MARS 2026
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 2025

4. Vederlag til styremedlemmer generelt

5. Valg av styre
Forslag til nytt styre:

Verv	**Navn**	**Periode**
Styreleder	Martin Hammersland Nielsen	2026-2028
Styremedlem	Margrete Vaage	2025-2027
Styremedlem	Finn Rune Kristiansen	2026-2027
Styremedlem	Torgeir Skjælaaen	2026-2028
Styremedlem	Inge Forstrønen	2026-2028
Varamedlem	Tiril Grønvigh Rotnes	2026-2027
Varamedlem	Idar Furevik	2026-2027

6. Andre/Innkomne saker

6.1. Søknad Varåsgrenda 59 – platting og levegg.
Styret innstiller på godkjenning. Sjå vedlegg

6.2. Søknad Varåsgrenda 59 – ramme til solskjerming.
Styret innstiller på godkjenning. Sjå vedlegg

6.3. Søknad Varåsgrenda 36 – balkong og soverom, påbygg.

Styret innstiller på godkjenning. Sjå vedlegg

6.4. Søknad Varåsgrenda 33 – trapp frå terrasse.
Styret innstiller på godkjenning. Sjå vedlegg

6.5. Tilskot rør utbetring.
Forslag frå styret. Sjå vedlegg

6.6. Valgkomitè 2027.
Valgkomité pleier å bestå av avtroppende styremedlemmer. Dersom noen fra sittende styremedlemmer blir gjenvalgt, må det derfor utnevnes 1 ny person til valgkomité til neste år. Komiteen bør bestå av minimum 2 personer, og oppgavene er å rekruttere inn nye styremedlemmer etter behov.

RAPPORT FRÅ STYRET 2026 FOR SMÅHAUGANE BORETTSLAG

Ei oppsummering av styret og styrets arbeid i perioda:

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 & Trond Rolland

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 6.5. Tilskudd til rørutbedring
- Ladesystem for elbiler
- BIR – Matavfall
- Fellesutgifter
- Felles lån
- Kontainer
- Vedlikeholdsarbeid utført i perioden
- Tun kontakter
- Tiltak for et godt bomiljø
- Utbedring av store leikeplass

Utvalgte saker som har vore behandlet i styreperioden:

- **<u>Vedlikehold av rør:</u>**

Styret foreslår en tilskuddsordning for å motivere andelseiere til å iverksette utbedring av rør i rør i egen andel, jfr. sak 6.5. Videre i rapporten vil du kunne lese mer om bakgrunn for forslaget og hvordan det er tenkt utført i praksis. Det vil bli gjennomført avstemming på årets generalforsamling på denne tilskuddsordningen, med ***krav om at 2/3 stemmer ja for å få igjennom forslaget.***

1. Bakgrunn og formål

Styret legg med dette fram ei vurdering av tilskotsordning for andelseigarar som ønskjer å utbetre røranlegg i eigen andel. Styret har ingen utøvande rolle i sjølve gjennomføringa; kvar andelseigar skal sjølv bestille og betale arbeidet, men GF må ta stilling til om det skal givast tilskot og på kva nivå. Dette gjeld utskifting av rør, innvendig stoppekran og sluk.

2. Datagrunnlag og svarprosent

Det er motteke 41 svar av totalt 76 andelar (svarprosent 53.9 %).
Resultata må derfor tolkast med varsemd og viser indikasjonar heller enn eit fullstendig bilde.

3. Hovudfunn frå kartlegginga (omrekna til 76 andelar)

- *Har rør-i-rør (basert på svar): 15/76*
- *Har ikkje rør-i-rør: 26/76*
- *Ukjent status (ikkje svart): 35/76*
- *Planar om rehabilitering: Ja 2/76, Usikker 14/76, Nei 25/76, Ikkje svart 35/76*
- *Tilskot si betydning: Bidrar positivt 19/76, Avgjerande 6/76, Ikkje behov 14/76, Ville gjort det uansett 2/76, Ikkje svart 35/76*
- *Syn på nivå kr 20 000: Altfor lågt 26/76, Fornuftig 14/76, For høgt 1/76, Ikkje svart 35/76*

4. Vedtekter og ansvarsdeling

Etter vedtektene §5-1 har andelseigar ansvar for rør i eigen leilegheit etter innvendig stoppekran. Burettslaget har etter §5-2 ansvar for sjølve stoppekrana samt fellesrør. Vedtektene skil også på sluk: Andelseigar betaler ved modernisering, medan laget betaler ved slitasje/elde. Tilskotsordninga er meint å dekke andelseigar sin kostnad ved å overta ansvaret for utskifting av stoppekran, samt førebygge skader på sluk før dei blir eit forsikringsansvar for laget.

GF må vedta tiltak som påfører laget kostnader utover vanleg forvaltning (§8-3). Mindretalsvernet (§10-3) krev at ordninga ikkje gir urimeleg fordel for nokre andelseigarar.

5. Risiko- og konsekvensvurdering

Gamle røropplegg og tilførselsleidningar i grunnen kan gi vanskelege og kostbare skadar. Oppgradering til rør-i-rør reduserer risiko for lekkasjar og framtidige forsikringskostnader. Tiltak gjennomført forskriftsmessig (TEK17) er naudsynt for å redusere skadepotensialet.

6. Anbefalt tilskotsordning

Styret understrekar at det er kvar andelseigar sitt ansvar å bestille, gjennomføre og dokumentere arbeidet. Styret skal ikkje ha utøvande funksjon, og det skal ikkje etablerast rammeavtaler eller koordinering frå styret si side. GF tek stilling til om det skal givast tilskot.

1. *Grunntilskot for tomannsbustad kr. 30 000 for full oppgradering (kjøkken + alle våtrom), inkl. utskifting av innvendig stoppekran og sluk. Arbeidet skal utførast av godkjent føretak og dokumenterast med samsvarserklæring / sluttdokumentasjon.*
2. *Grunntilskot for leilegheit kr. 15 000 for full oppgradering (kjøkken + alle våtrom), inkl. utskifting av innvendig stoppekran og sluk. Arbeidet skal utførast av godkjent føretak og dokumenterast med samsvarserklæring / sluttdokumentasjon.*
3. *Deltilskot på 50 % av grunntilskot for delvis oppgradering (t.d. eitt våtrom + stoppekran), med same dokumentasjonskrav. Maks tilskot pr. andel er lik grunntilskot.*
4. *Ordninga gjeld **frå vedtaksdato til 31.12.2029**, med budsjettramme fastsett av GF.*
5. *Tilskot kan givast for arbeid dokumentert fullført **etter 01.01.2020** (tilbakeverkande kraft).*

   Frå 01.01.2030 anses teknisk levetid på røranlegget som passert.
   Styret vil da praktisere vedtektene strengt (§ 5-1.10) og kreve regress for egenandel / tap dersom lekkasjer oppstår som følge av manglende vedlikehold / utskifting.

7. Prosess

Styret informerer andelseigarar om ordninga dersom ho blir vedteken av GF og behandlar søknader om tilskot etter dei fastsette kriteria.
Gjennomføring, bestilling og kontroll av arbeid er andelseigar sitt ansvar.

- **<u>Ladesystem for elbiler</u>**:

  Styret har i perioden jobbet videre med utfordringer knyttet til tilgang og prisnivå på ladere som er kompatible med vårt eksisterende ladesystem fra DEFA. En del av løsningen har vært å gå over til nye, enklere og rimeligere ladere fra Easee i Industriveien, da denne delen av anlegget ligger isolert og kun bestod av fire ladere. Som følge av det høye prisnivået på nye enheter til resten av laget, har tre beboere fått montert brukte ladere som det har lyktes styret å fremskaffe på annet vis.

  De fire DEFA-laderne som ble demontert i Industriveien, er flyttet og satt opp som fellesladere: to på parkeringen ved Øvre Varåsen og to på Øvre parkering. ***Disse er tilgjengelige*** og allerede i bruk av enkelte beboere, og fremgangsmåten er beskrevet på nettsidene. Vi har imidlertid ventet med å gå ut med felles informasjon til alle, da vi ikke har fått merket opp plassene grunnet kuldeperioden, samt at det har vært

utfordringer med å få flyttet parkerte biler.

Driftsmessig har det vært relativt få hendelser, men vi ser utfordringer knyttet til ladeeffekt, og dette er noe neste styre må arbeide videre med. Løsninger på oppståtte problemer har blant annet vært å restarte ladere, begrense ladeeffekten i selve bilen, samt fjerning av kondens ved å tørke ladekabel innendørs. Det jobbes per nå med feilsøking på en spesifikk 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, og glass / metall. Igloene er i dag plassert ved garasjene mot Varafjell

  En gjennomgang av faktura fra BIR viser reduksjon i ekstra tømminger fra 2023 med kr. 47.475 til 2025 med kr. 32.310, -
  En samlet innsparing på kr. 15.165, - som følge av færre ekstra tømminger.

- **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.

- **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:

- Fellesdugnader:
  Det har vore gjennomført fleire fellesdugnadar i perioden. Arbeidet har stort sett blitt utført ved store lekeplass, ballbinge, fjerning av parkslirekne og anna. Styret vil framsnakke fellesdugnadar i borettslaget, og at det er ein fin måte å bli kjent med naboar for både store og små.

- Vedlikeholdsgruppen:
  Vedlikeholdsgruppen kom godt i gang i 2025 og har utført flere viktige oppgaver. Blant annet har de bygget rampe ved inngangen til fellesboden, laget ny sittegruppe og benker på den store lekeplassen, og bidratt i det pågående utbedringsarbeidet på fellesområdet.

  Gruppen har også ansvar for vedlikehold av plenklippere og annet fellesutstyr. Det kommer tidvis mange meldinger om utstyr som må repareres, og vi minner om at alt fellesutstyr er kjøpt inn for bruk på fellesområdene. Det er derfor viktig at alle bruker og behandler utstyret på en forsvarlig måte.

  Styret har i 2025 kjøpt inn tre elektriske maskiner – plenklipper, hekksaks og kantklipper – og sørget for at alle kan lades samtidig i fellesboden. Vedlikeholdsgruppen har i tillegg ryddet i boden og kastet avfall utenom ordinær dugnadstid

- 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.

- Vedlikeholdsarbeid:
  Vi har i 2025 inngått avtale med Ole Ronny Svensen som har utført flere nødvendige vedlikeholdsoppgaver i borettslaget.

  Det er blant annet skiftet ut tre boddører, utført mindre reparasjoner som utskifting av bord, justering av terrassedør og utbedring av råteskade i bærebjelke, bistått sammen med rørlegger i en forsikringssak knyttet til lekkasje i en utekran.
  I tillegg er det som vanlig utført løpende vedlikehold av våre felles gatelys, inkludert utskifting av lyspærer der behovet har oppstått.

- **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. På ei kartlegging til styret svarar 4 av 8 tun at dei har gjennomført eit bredt spekter av vedlikehalds- og trivselstiltak. Felles for dei er aktiv innsats knytt til uteområde, leikeplassar, rydding og generell forskjønning. Nokre tun har hatt fleire organiserte dugnader, medan andre har fordelt arbeid jamt utover året. Halvparten av tuna har ikkje levert rapport til styret

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.

For meir informasjon sjå: Tun og tunkontakter | Småhaugane borettslag

- **Tiltak for et godt bomiljø:**
  Det ble invitert til Sankt hans feiring sommeren 2025. Det var godt oppmøte av både små og store, og en hyggelig sosial sammenkomst i borettslaget.

- **Utbedring av store lekeplass:**
  Etter generalforsamlingen i 2025 ble det avholdt beboermøte for å drøfte utbedring av store lekeplass.

  Det er valte å dele opp utbetringa i tre delprosjekt for å sikra framdrift innanfor dei økonomiske rammene våre.

  Delprosjekt 1 – Leikeapparat:
  Det er laga kant rundt furua. I tillegg er det lagt fallsand rundt alle leikeapparat, og asfaltert rundt desse. Dette bidrar til eit ryddig og fint leikeområde. Det er i tillegg kjøpt inn kost og spader som står i fellesbod slik at en kan koste rundt apparata når sanden flyttar seg rundt.

Asfalt	103.950,-
Fallgrus	15.400,-
Trevirke	4.800,-
Duk under fallgrus	2.985,-
Kantstein	4.626,-
Totalt pr. 2025	**140.061,-**

Delprosjekt 2 – grønsak- og frukthage.
Det er planta 6 frukttrær langs enden av lekeplassen.

6 frukttrær inkl. planting	6.000, -

Totalt pr. 2025	**6.000, -**

Delprosjekt 3 – benkjar, pergola og sitjeplassar.

Det er bygd 2 bord med benk som er plassert ved inngangen til lekeplassen.

Materiale Bygger `n	4.169,-
Totalt pr. 2025	**4.169,-**

Dato: 11.02.26.

Underskrifter: Maria Therese Bjørdal

Torgeir Skjælaaen

Trond Rognan

Margrete Vaage

Finn Rune Kristiansen

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 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: RI80Q-XPHMI-G4DKS-6TRC6-RH1QD-7F69F

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: RI80Q-XPHMI-G4DKS-6TRC6-RH1QD-7F69F

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: RI80Q-XPHMI-G4DKS-6TRC6-RH1QD-7F69F

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

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

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

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

Småhaugane Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Småhaugane Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	6 164 784	6 080 416	6 164 800	6 164 800
Andre inntekter	3	135 703	233 759	87 000	99 600
Sum inntekter		**6 300 487**	**6 314 175**	**6 251 800**	**6 264 400**
Driftskostnader					
Dugnad		0	825	0	0
Styrehonorar	4, 5	140 000	140 000	140 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	4	19 740	19 740	19 700	19 700
Avskrivninger	6	263 496	263 496	263 500	263 500
Felles strøm og varme		162 836	134 626	130 000	148 000
Festeavgift/tomteleie		500	500	500	500
Kommunale avg. og eiendomsskatt		1 360 423	1 376 181	1 550 000	1 508 000
Andre driftskostnader	7	841 368	710 668	813 900	834 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	78 702	53 200	21 000	21 000
Vedlikehold	9	242 241	122 336	615 000	615 000
Forretningsførsel		163 267	155 535	168 300	177 200
Revisjonshonorar		15 500	14 750	15 500	16 000
Kontingent		22 800	22 800	22 800	26 600
Forsikring		280 306	250 280	280 300	314 000
Sikringsfond		6 173	5 516	4 800	6 200
Sum driftskostnader		**3 597 351**	**3 270 453**	**4 045 300**	**4 090 100**
Driftsresultat		**2 703 136**	**3 043 722**	**2 206 500**	**2 174 300**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		137 320	82 515	0	0
Andre renteinntekter		893	1 112	0	0
Sum finansinntekter		**138 213**	**83 627**	**0**	**0**
Rentekostnader lån		1 272 238	1 443 738	1 475 700	1 137 000
Sum finanskostnader		**1 272 238**	**1 443 738**	**1 475 700**	**1 137 000**
Resultat av finansposter		**-1 134 025**	**-1 360 111**	**-1 475 700**	**-1 137 000**
Resultat		**1 569 112**	**1 683 611**	**730 800**	**1 037 300**
Til/fra udekket tap		1 569 112	1 683 611	0	0
Sum disponeringer		1 569 112	1 683 611	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Småhaugane Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	20 200 525	20 200 525
Tomt	10, 11	1 482 709	1 482 709
Andre driftsmidler	6	588 786	724 613
Sum varige driftsmidler		**22 272 019**	**22 407 846**
Sum anleggsmidler		**22 272 019**	**22 407 846**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		364 047	309 505
Andre fordringer		49 737	36 045
Sum fordringer		**413 784**	**345 550**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		3 489 936	2 267 266
Sum bankinnsk. og kontanter		**3 489 936**	**2 267 266**
Sum omløpsmidler		**3 903 720**	**2 612 816**
SUM EIENDELER		**26 175 739**	**25 020 662**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Småhaugane Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 600	7 600
Sum innskutt egenkapital		**7 600**	**7 600**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-4 378 674	-5 947 785
Sum opptjent egenkapital		**-4 378 674**	**-5 947 785**
SUM EGENKAPITAL		**-4 371 074**	**-5 940 185**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	22 656 576	23 145 496
Borettsinnskudd	11	7 272 400	7 272 400
Sum langsiktig gjeld		**29 928 976**	**30 417 896**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		42 648	36 495
Leverandørgjeld		377 528	316 876
Skyldige off. myndigheter		19 740	19 740
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		140 000	140 000
Påløpne renter		7 908	0
Annen kortsiktig gjeld		30 013	29 840
Sum kortsiktig gjeld		**617 837**	**542 951**
SUM GJELD		**30 546 813**	**30 960 847**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**26 175 739**	**25 020 662**

Bergen,
Styret for Småhaugane Borettslag

Maria Therese Bjørdal
Styrets leder

Margrete Eide Vaage
Styremedlem

Finn Rune Kristiansen
Styremedlem

Trond Rognan
Styremedlem

Torgeir H. Skjælaaen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	5 764 416	5 639 008	5 764 400	5 764 400
3815	Dugnadsinnbetalinger	0	34 200	0	0
3816	TV/Internett	400 368	407 208	400 400	400 400
Sum felleskostnader		**6 164 784**	**6 080 416**	**6 164 800**	**6 164 800**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	135 703	114 865	87 000	87 000
3849	Diverse inntekter	0	0	0	12 600
3859	Forsikring (skadeoppgjør)	0	118 894	0	0
Sum andre inntekter		**135 703**	**233 759**	**87 000**	**99 600**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
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	263 496
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	19 400	29 750	123 495	856 360
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	461 118
Anskaffelsesår	2012	2012	2015	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	2

	Oppgradering store lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01	0
Årets tilgang	127 668
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	127 668
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0
Bokført verdi pr.31.12	127 668
Anskaffelsesår	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	10

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	5 797	439	2 500	2 500
5902	Gaver til styremedlemmer	0	0	500	500
6300	Kostnader møter/arrangement	271	436	4 000	4 000
6325	Renovasjon Boligselskap	317 391	238 436	230 000	230 000
6326	Snømåking og salting	64 373	66 813	80 000	80 000
6335	Containerleie/ -tømming	13 600	13 538	15 000	15 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	1 400	0	0	0
6362	Maskiner og utstyr	0	0	5 000	5 000
6375	TV/Internett	400 368	345 382	400 400	400 400
6390	Andre driftskostnader	0	0	50 000	50 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	1 678	5 000	5 000
6630	Egenandel ved skade	34 000	40 000	20 000	40 000
6800	Kontorkostnader	800	0	0	0
6860	Kursutgifter	0	500	0	0
6940	Porto	0	0	1 500	0
7740	Øreavrunding	0	7	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	1 875	0	0
7782	Kostnader bomiljø	1 493	1 564	0	2 000
Sum driftskostnader		**841 368**	**710 668**	**813 900**	**834 400**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503	Annet driftsmateriell	2 234	2 636	0	0
6510	Verktøy og redskap	6 317	8 870	0	0
6512	EL Bil ladepunkt m.m	35 807	40 314	16 000	16 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	33 515	0	5 000	5 000
6553	Abonnement og lisenser	829	1 381	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**78 702**	**53 200**	**21 000**	**21 000**

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	13 439	33 691	100 000	100 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	1 119	0	350 000	350 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	63 327	15 722	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	17 226	21 805	0	0
6614	Vedlikehold maling	9 759	10 649	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	137 372	40 469	50 000	50 000
6690	Vedlikehold	0	0	115 000	115 000
Sum vedlikehold		**242 241**	**122 336**	**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

	2025	2024
Pantstillelser	29 928 976	30 417 896
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	21 683 233	21 683 233

Note 12 - Udekket tap

	2025	2024
Sum udekket tap	-4 378 674	-5 947 785

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 31.12.25: 6,15%, løpetid 2 år		
Opprinnelig 2023	24 102 000	
Nedbetalt tidligere	956 504	
Nedbetalt i år	23 145 496	
Lånesaldo 31.12		0
Innfrielsesdato: 25.03.2025		
Nordea Bank Norge Asa		
Renter 31.12.25: 5,05%, løpetid 23 år		
Opprinnelig 2025	23 145 496	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	488 920	
Lånesaldo 31.12		22 656 576
Beregnet innfrielsesdato: 30.06.2048		
Sum langsiktig gjeld		**22 656 576**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**	
Gjeld til kredittinstitusjoner	19 569 692	

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Nordea Bank Norge Asa 60308127438	64	313 652	20 073 728
	12	215 235	2 582 820

Note 14 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**2 069 865**	**578 425**
Periodens resultat	1 569 112	1 683 611
Årets avskrivninger	263 496	263 496
Årets investeringer	-127 669	0
Opptak lån	23 145 496	0
Avdrag lån	-23 634 416	-455 667
Endring i disponible midler	**1 216 019**	**1 491 440**
Disponible midler 31.12.	**3 285 884**	**2 069 865**

12-0050 årsregn...

Name	Date
Kristiansen, Finn Rune	**2026-02-22**

Identification

bankID Kristiansen, Finn Rune

Name	Date
Vaage, Margrete Eide	**2026-02-19**

Identification

bankID Vaage, Margrete Eide

Name	Date
Skjælaaen, Torgeir Hansen	**2026-02-20**

Identification

bankID Skjælaaen, Torgeir Hansen

Name	Date
ROGNAN, TROND	**2026-02-26**

Identification

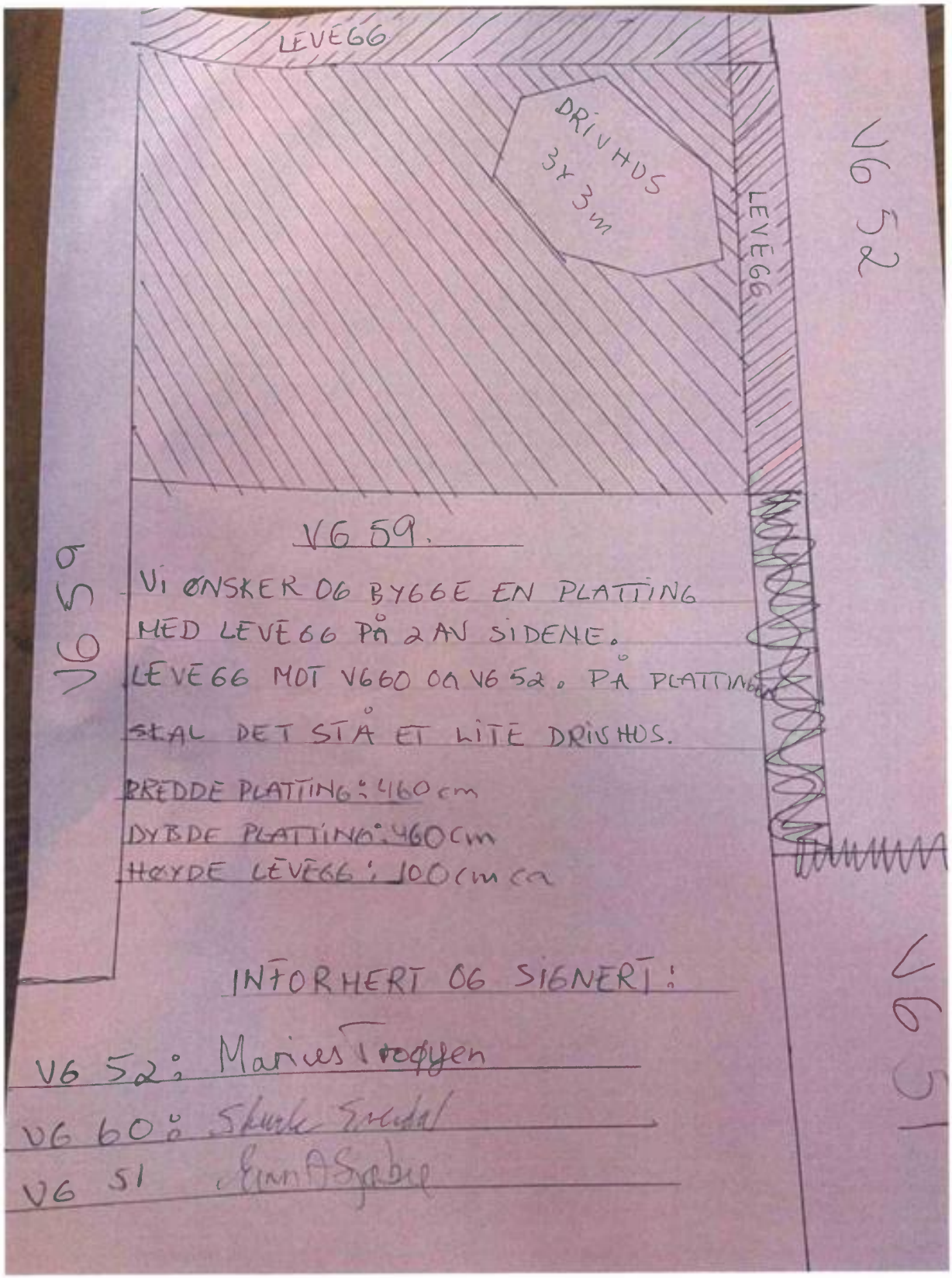
bankID ROGNAN, TROND

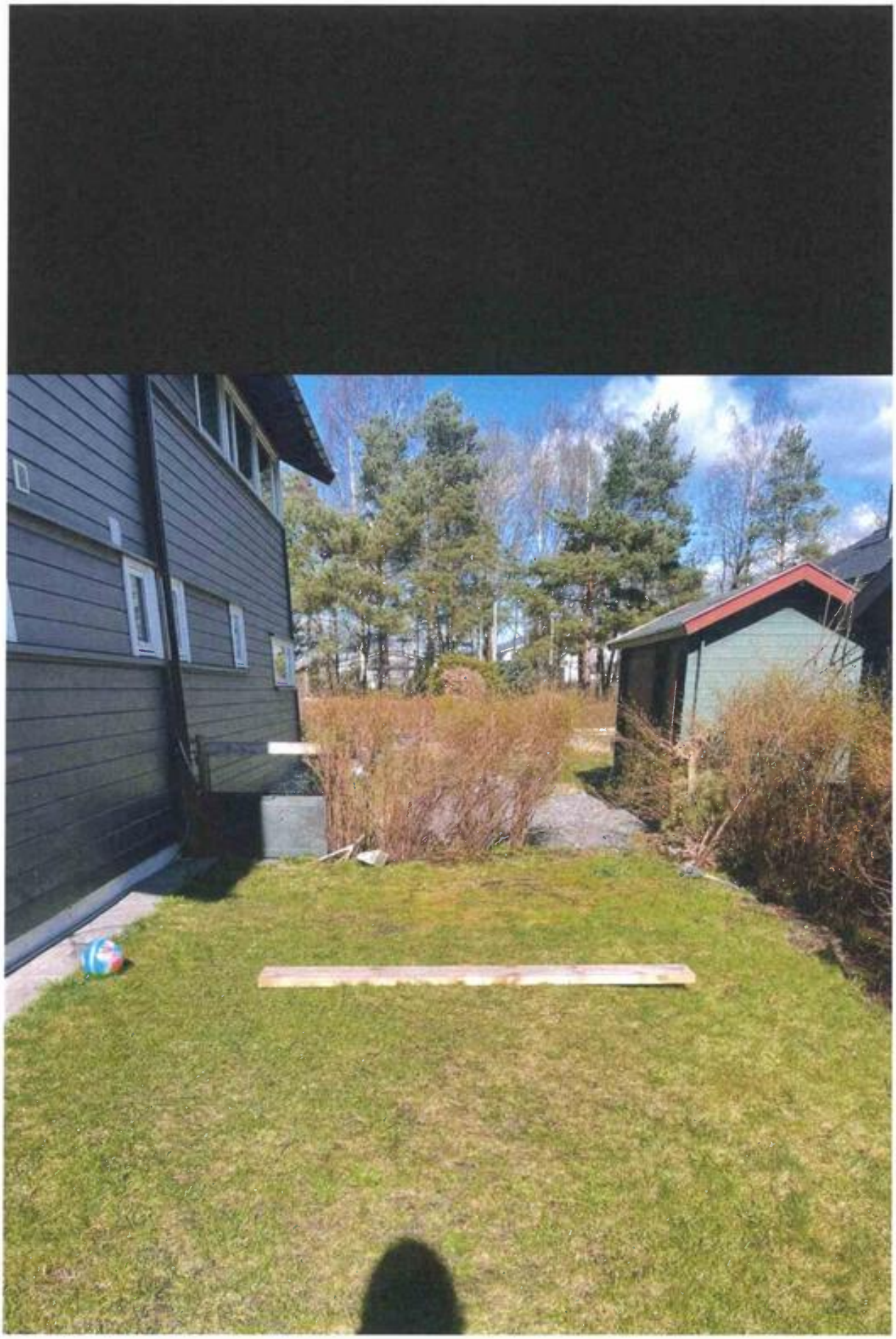
Name	Date
Bjørdal, Maria Therese	**2026-02-26**

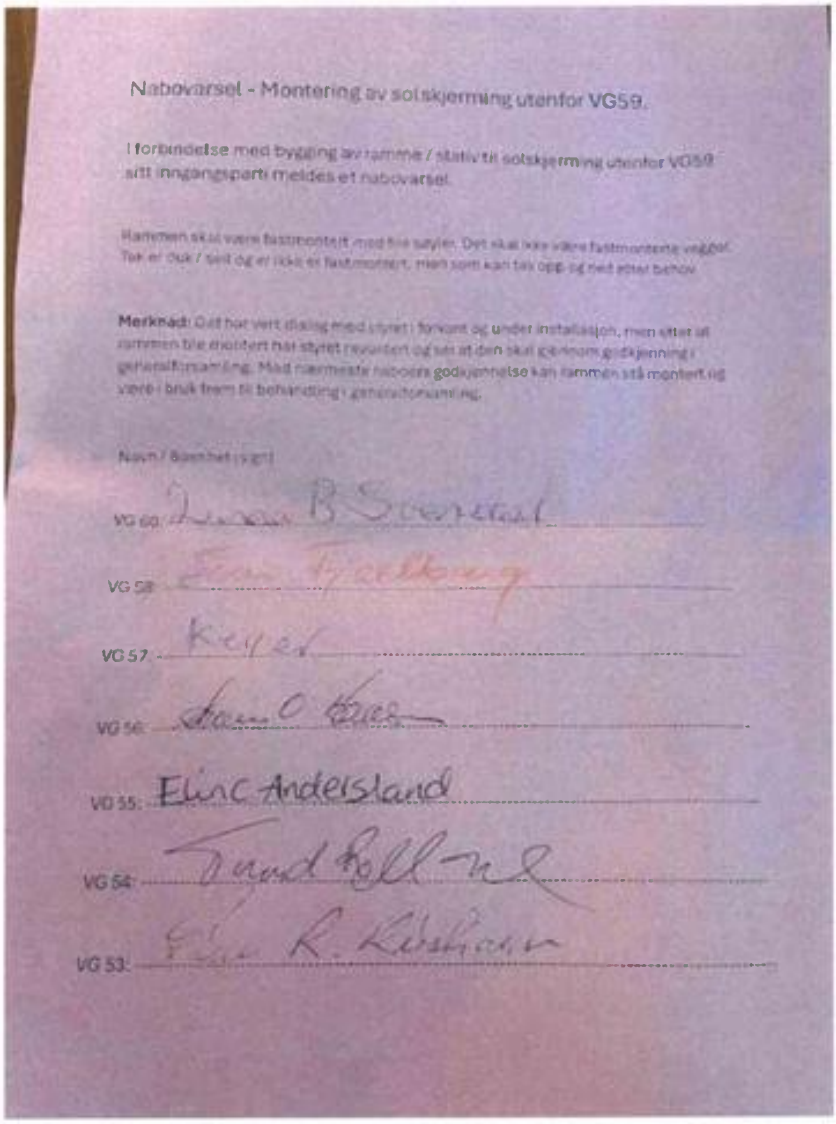
Identification

bankID Bjørdal, Maria Therese

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


LEVEGG
DRIVHUS
3x3m
LEVEGG
V6 52
V6 59.
V6 60
Vi ØNSKER OG BYGGE EN PLATTING
MED LEVEGG PÅ 2 AV SIDENE.
LEVEGG MOT V660 OG V6 52. PÅ PLATTING
SKAL DET STÅ ET LITE DRIVHUS.
BREDDE PLATTING: 460 cm
DYBDE PLATTING: 460 cm
HØYDE LEVEGG: 100 cm ca
INFORHERT OG SIGNERT:
V6 52: Marius Troøyen
V6 60: Skule Enodal
V6 51: Finn Sydal
V6 51





Nabovarsel - Montering av solskjerming utenfor VG59.

I forbindelse med bygging av ramme / stativ til solskjerming utenfor VG59 sitt inngangsparti meldes et nabovarsel.

Rammen skal være festmontert mot fire søyler. Det skal ikke være festmonterte vegger. Tak er duk / seil og er ikke en festmontert, men som kan tas opp og ned etter behov.

Merknad: Det har vært dialog med styret i forkant og under installasjon, men etter at rammen ble montert har styret reagert og sier at den skal gjennom godkjenning i generalforsamling. Med nærmeste naboers godkjennelse kan rammen stå montert og være i bruk frem til behandling i generalforsamling.

Navn / Boenhet (sign)

VG 60: Anders B Stenersen

VG 58: Eva Fjellberg

VG 57: Keyer

VG 56: Hans O Ellen

VG 55: Elinc Andersland

VG 54: Svend Bollerud

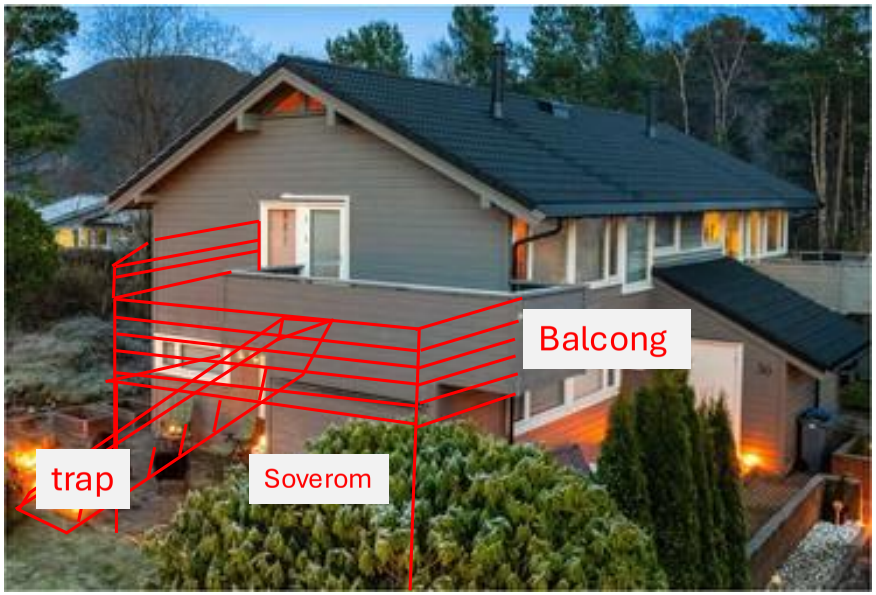
VG 53: Else K. Kvisbraa

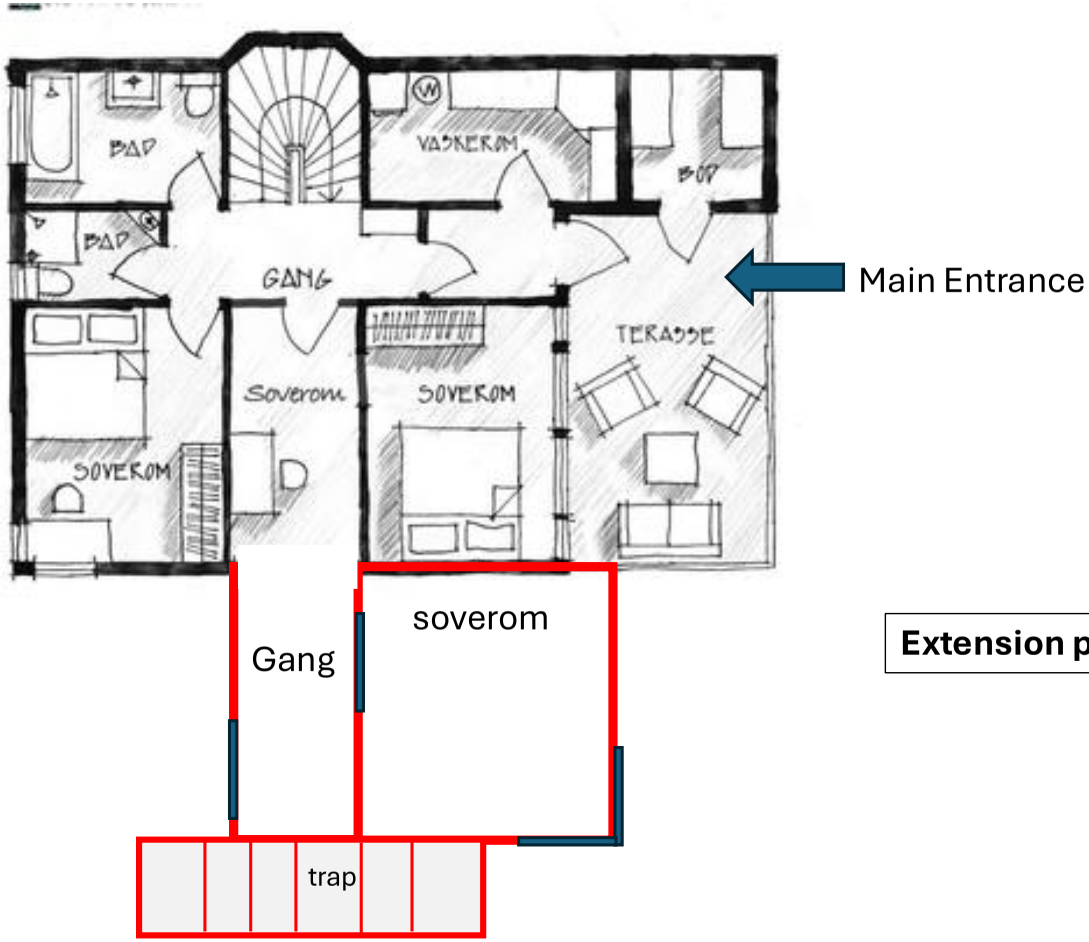




Extension plan

Varåsgrenda 36

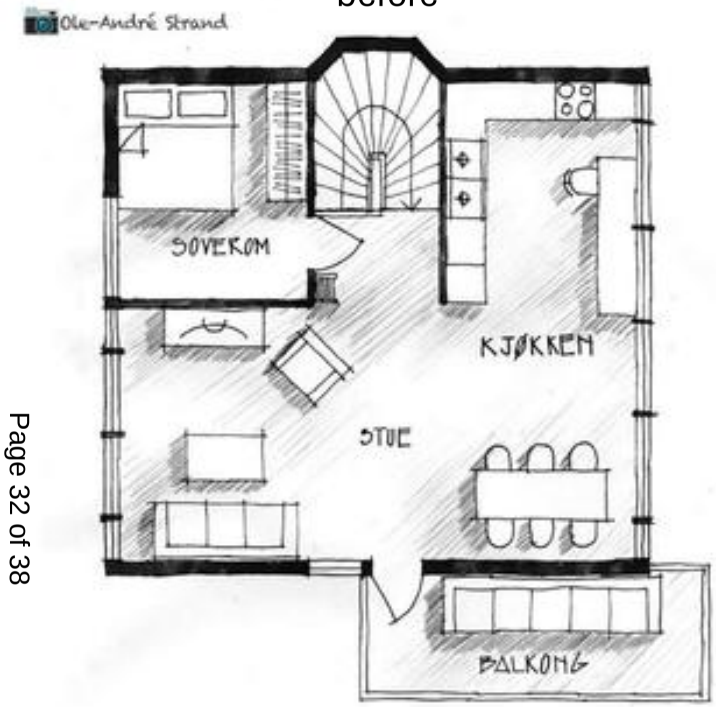




Extension plan for 1th floor

Varåsgrenda 36

before



after



Extension plan for 2nd floor

Tune 8

Deretter:

- Vi godkjenner, Våråsgrenda 33, Amalie T. Matthiessen og Thomas Balstad
- Vi godkjenner Varåsgrenda 38 Sigvald Thorkelsson og Grete Schaathe
- Vi godkjenner Grete Himsheim Varåsgrenda 39
- Vi godkjenner Varåsgrenda 42 Eirik of Hajentorn og DAGGI OG MONAKHT
- Vi godkjenner. Varåsgrenda 37 Margrete Vaage
- Vi godkjenner Varåsgrenda 34, Elin Johnsen
- Eg godkjenner Varåsgrenda 41. Hege N Dauge)
- Vi godkjenner plenene, Varåsgrenda 35, Eirik S. Hansen

Søknad til Styret

Hei,
Jeg ønsker med dette å søke om godkjenning til å bygge trapp fra eksisterende terrasse og ned til hagen.

Tiltaket innebærer å forlenge terrassen med ca. 1 meter for å sikre at trappen ikke kommer foran rømningsvinduet under. Deretter vil det bli bygget en rett trapp ned langs husveggen i samme stil og farge som eksisterende terrasse.

Vi har snakket med naboer som har sikt mot veggen, og fått godkjennelse og signatur som jeg legger ved.

Jeg legger ved bilde av fasade før og etter endring.

Gi gjerne beskjed dersom dere trenger ytterligere informasjon eller tegninger.

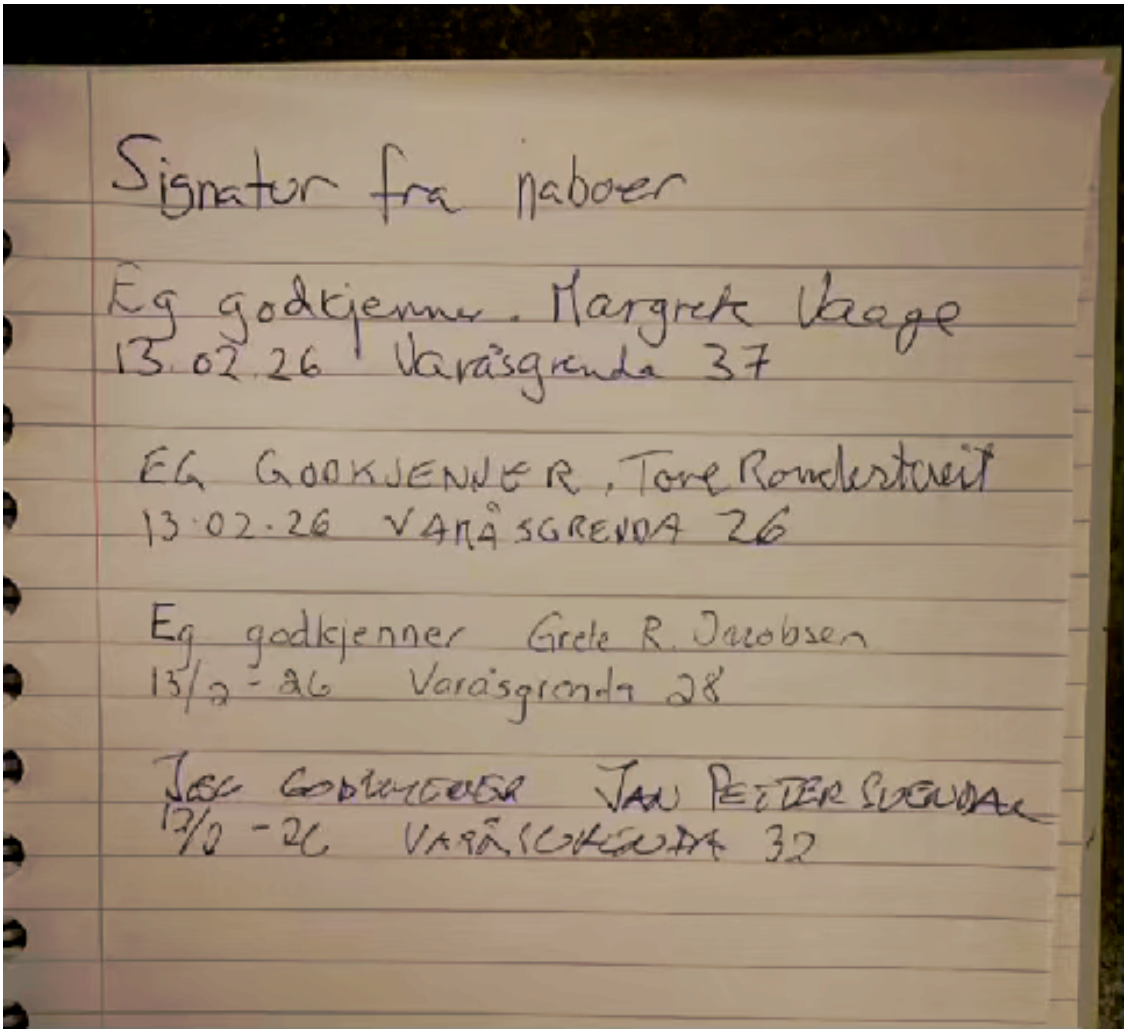
Vennlig hilsen
Thomas og Amalie fra Varåsgrenda 33.

Før:



Etter:




Signatur fra naboer
Eg godkjenner. Margrete Vaage
13.02.26 Varåsgranda 37
EG GODKJENNER, Tore Rondestveit
13.02.26 VARÅSGRENDA 26
Eg godkjenner Grete R. Jacobsen
13/2-26 Varåsgranda 28
JEG GODKJENNER JAN PETTER SUEGUDAL
13/2-26 VARÅSGRENDA 32

Småhaugane burettslag – Rapport om tilskotsordning for rør-i-rør og anbefaling til Generalforsamling

Dato: 11. februar 2026

1. Bakgrunn og formål

Styret legg med dette fram ei vurdering av tilskotsordning for andelseigarar som ønskjer å utbetre røranlegg i eigen andel. Styret har ingen utøvande rolle i sjølve gjennomføringa; kvar andelseigar skal sjølv bestille og betale arbeidet, men GF må ta stilling til om det skal givast tilskot og på kva nivå. Dette gjeld utskifting av rør, innvendig stoppekran og sluk.

2. Datagrunnlag og svarprosent

Det er motteke 41 svar av totalt 76 andelar (svarprosent 53.9 %).
Resultata må derfor tolkast med varsemd og viser indikasjonar heller enn eit fullstendig bilde.

3. Hovudfunn frå kartlegginga (omrekna til 76 andelar)

- Har rør-i-rør (basert på svar): 15/76
- Har ikkje rør-i-rør: 26/76
- Ukjent status (ikkje svart): 35/76
- Planar om rehabilitering: Ja 2/76, Usikker 14/76, Nei 25/76, Ikkje svart 35/76
- Tilskot si betydning: Bidrar positivt 19/76, Avgjerande 6/76, Ikkje behov 14/76, Ville gjort det uansett 2/76, Ikkje svart 35/76
- Syn på nivå kr 20 000: Altfor lågt 26/76, Fornuftig 14/76, For høgt 1/76, Ikkje svart 35/76

4. Vedtekter og ansvarsdeling

Etter vedtektene §5-1 har andelseigar ansvar for rør i eigen leilegheit *etter* innvendig stoppekran. Burettslaget har etter §5-2 ansvar for sjølve stoppekrana samt fellesrør. Vedtektene skil også på sluk: Andelseigar betaler ved modernisering, medan laget betaler ved slitasje/elde. Tilskotsordninga er meint å dekke andelseigar sin kostnad ved å overta ansvaret for utskifting av stoppekran, samt førebygge skader på sluk før dei blir eit forsikringsansvar for laget.

GF må vedta tiltak som påfører laget kostnader utover vanleg forvaltning (§8-3).
Mindretalsvernet (§10-3) krev at ordninga ikkje gir urimeleg fordel for nokre andelseigarar.

5. Risiko- og konsekvensvurdering

Gamle røropplegg og tilførselsleidningar i grunnen kan gi vanskelege og kostbare skadar.
Oppgradering til rør-i-rør reduserer risiko for lekkasjar og framtidige forsikringskostnader.
Tiltak gjennomført forskriftsmessig (TEK17) er naudsynt for å redusere skadepotensialet.

6. Anbefalt tilskotsordning

Styret understrekar at det er kvar andelseigar sitt ansvar å bestille, gjennomføre og dokumentere arbeidet. Styret skal ikkje ha utøvande funksjon, og det skal ikkje etablerast rammeavtaler eller koordinering frå styret si side. GF tek stilling til om det skal givast tilskot.

1. Grunntilskot for tomannsbustad kr. 30 000 for full oppgradering (kjøkken + alle våtrom), inkl. utskifting av innvendig stoppekran og sluk. Arbeidet skal utførast av godkjent føretak og dokumenterast med samsvarserklæring / sluttdokumentasjon.
2. Grunntilskot for leilegheit kr. 15 000 for full oppgradering (kjøkken + alle våtrom), inkl. utskifting av innvendig stoppekran og sluk. Arbeidet skal utførast av godkjent føretak og dokumenterast med samsvarserklæring / sluttdokumentasjon.
3. Deltilskot på 50 % av grunntilskot for delvis oppgradering (t.d. eitt våtrom + stoppekran), med same dokumentasjonskrav. Maks tilskot pr. andel er lik grunntilskot.
4. Ordninga gjeld **frå vedtaksdato til 31.12.2029**, med budsjettramme fastsett av GF.
5. Tilskot kan givast for arbeid dokumentert fullført **etter 01.01.2020** (tilbakeverkande kraft).

   Frå 01.01.2030 anses teknisk levetid på røranlegget som passert.
   Styret vil da *praktisere vedtektene strengt (§ 5-1.10)* og kreve regress for egenandel / tap dersom lekkasjer oppstår *som følge av manglende vedlikehold / utskifting*.

7. Prosess

Styret informerer andelseigarar om ordninga dersom ho blir vedteken av GF og behandlar søknader om tilskot etter dei fastsette kriteria.
Gjennomføring, bestilling og kontroll av arbeid er andelseigar sitt ansvar.

8. Forslag til vedtakstekst

Sak 6.5.: Tilskotsordning for oppgradering til rør-i-rør

1. Generalforsamlinga vedtek å etablere ei tidsavgrensa tilskotsordning for oppgradering av rør anlegg i den enkelte andel.
Ordninga gjeld med tilbakeverkande kraft frå 01.01.2020 t.o.m. 31.12.2029.

2. Tilskotsnivå:
a) Grunn-tilskot kr 30 000 for full oppgradering.
(kjøkken + alle våtrom), inkl. utskifting av innvendig stoppekran og sluk ved oppussing.
b) Deltilskot kr 15 000 for delvis oppgradering.
(t.d. eitt våtrom + stoppekran).
Arbeidet skal utførast av kvalifiserte fagfolk og dokumenterast.

3. Utbetaling skjer etter at andelseigar har sendt inn dokumentasjon på fullført arbeid.
Tiltak fullført etter 01.01.2020 kan få tilskot med tilbakeverkande kraft.

4. Styret skal ikkje ha utøvande rolle i planlegging eller bestilling.
Kvar andelseigar står sjølv for bestilling og gjennomføring.

5. GF fastset budsjettramme for ordninga:

Tomannsbustadar 64 stk.	Kr. 30.000,-	Kr. 1.920.000,-
Leilegheiter 12. stk.	Kr. 15.000,-	Kr. 180.000,-
Totalt:		**Kr. 2.100.000,-**

6. Ordninga er i tråd med vedtektene (§5-1, §5-2, §10-3) og er retta mot risikoreduksjon og likebehandling.

Protokoll fra generalforsamling i Småhaugane borettslag 2026

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Skjælaaen, Torgeir Hansen (24.06.1975), signert 24.04.2026 med Signicat Sign BANKID
- MONA HEGGELAND (..), signert 24.04.2026 med Signicat Sign BUYPASS
- Bjørdal, Maria Therese (15.08.1976), signert 24.04.2026 med Signicat Sign BANKID
- Sirevåg, Frode (11.07.1978), signert 29.04.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I SMÅHAUGANE BORETTSLAG

Sted: **Kuventræ barneskule**

Dato: **240.03.2026**

Møtet ble åpnet av:	Maria Therese Bjørdal
Til stede fra styret:	Maria Therese Bjørdal
	Trond Rognan
	Finn Rune Kristiansen
	Margrete Eide Vaage
	Torgeir Skjælaaen
Til stede fra BOB:	Benedicte Kvinge Johnsson

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Innkalling godkjennes

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede:	27
+ Antall fullmakter:	0
= Antall stemmeberettigede:	28

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skjælaaen, Torgeir Hansen (24.06.1975), 24.04.2026
- MONA HEGGELAND (..), 24.04.2026
- Bjørdal, Maria Therese (15.08.1976), 24.04.2026
- Sirevåg, Frode (11.07.1978), 29.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

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 velges som møteleder

c) 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 velges til referent

d) 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: Frode Sirevåg

Vedtak: Mona Stigen Heggeland

e) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Lena Stigen

Vedtak: Hege Dåvøy

f) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Dagsorden godkjennes

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skjælaaen, Torgeir Hansen (24.06.1975), 24.04.2026
- MONA HEGGELAND (..), 24.04.2026
- Bjørdal, Maria Therese (15.08.1976), 24.04.2026
- Sirevåg, Frode (11.07.1978), 29.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skjælaaen, Torgeir Hansen (24.06.1975), 24.04.2026
- MONA HEGGELAND (..), 24.04.2026
- Bjørdal, Maria Therese (15.08.1976), 24.04.2026
- Sirevåg, Frode (11.07.1978), 29.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

2. Rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Styret årsrapport godkjennes

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

Vedtak: Årsregnskap godkjennes

4. Styrehonorar

(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: Borettslaget har ikke særskilt honorar

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skjælaaen, Torgeir Hansen (24.06.1975), 24.04.2026
- MONA HEGGELAND (..), 24.04.2026
- Bjørdal, Maria Therese (15.08.1976), 24.04.2026
- Sirevåg, Frode (11.07.1978), 29.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

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 borettslagets 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	25-27
Styremedlem	Margrete Vaage	25-27
Styremedlem	Finn Rune Kristiansen	24-26
Styremedlem	Torgeir Skjælaaen	24-26
Styremedlem	Trond Rognan	24-26
Varamedlem	Idar Furevik	25-26
Varamedlem	Margrethe Rinde	25-26

Forslag til kandidater:
Styreleder – Martin Hammersland Nielsen

Styremedlem for ett år – Finn Rune Kristiansen

Styremedlem for to år – Torgeir Skjælaaen

Styremedlem for to år – Inge Forstrønen

Varamedlemmer – Idar Furevik og Tiril Grønvigh Rotnes

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Martin Hammersland Nielsen	26-28
Styremedlem	Margrete Vaage	25-27
Styremedlem	Finn Rune Kristiansen	26-27

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skjælaaen, Torgeir Hansen (24.06.1975), 24.04.2026
- MONA HEGGELAND (..), 24.04.2026
- Bjørdal, Maria Therese (15.08.1976), 24.04.2026
- Sirevåg, Frode (11.07.1978), 29.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

Styremedlem	Torgeir Skjælaaen	26-28
Styremedlem	Inge Forstrønen	26-28
Varamedlem	Idar Furevik	26-27
Varamedlem	Tiril Grønvigh Rotnes	26-27

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skjælaaen, Torgeir Hansen (24.06.1975), 24.04.2026
- MONA HEGGELAND (..), 24.04.2026
- Bjørdal, Maria Therese (15.08.1976), 24.04.2026
- Sirevåg, Frode (11.07.1978), 29.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

6. Andre saker

1. Søknad Varåsgrenda 59 – platting og levegg - godkjent
2. Søknad Varåsgrenda 59 – ramme til solskjerming - godkjent
3. Søknad Varåsgrenda 36 – balkong og soverom, påbygg - godkjent
4. Søknad Varåsgrenda 33 – trapp frå terrasse - godkjent
5. Tilskot rørutbetring

1. Generalforsamlinga vedtek å etablere ei tidsavgrensa tilskotsordning for oppgradering av rør anlegg i den enkelte andel.
Ordninga gjeld med tilbakeverkande kraft frå 01.01.2020 t.o.m. 31.12.2029.

2. Tilskotsnivå:
a) Grunn-tilskot kr 30 000 for full oppgradering.
(kjøkken + alle våtrom), inkl. utskifting av innvendig stoppekran og sluk ved oppussing.
b) Deltilskot kr 15 000 for delvis oppgradering.
(t.d. eitt våtrom + stoppekran).
Arbeidet skal utførast av kvalifiserte fagfolk og dokumenterast.

Utbetaling skjer etter at andelseigar har sendt inn dokumentasjon på fullført arbeid.
Tiltak fullført etter 01.01.2020 kan få tilskot med tilbakeverkande kraft.

Styret skal ikkje ha utøvande rolle i planlegging eller bestilling.
Kvar andelseigar står sjølv for bestilling og gjennomføring.

GF fastset budsjettramme for ordninga:

Tomannsbustadar 64 stk.	Kr. 30.000,-	Kr. 1.920.000,-
Leilegheiter 12. stk.	Kr. 15.000,	Kr. 180.000,-
Totalt:		**Kr. 2.100.000,-**

Ordninga er i tråd med vedtektene (§5-1, §5-2, §10-3) og er retta mot risikoreduksjon og likebehandling.

Saken avgjort ved skriftlig avstemning:

Stemmer for: 19

Stemmer mot: 7

Blanke stemmer: 2

Tilskuddsordning er godkjent

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skjælaaen, Torgeir Hansen (24.06.1975), 24.04.2026
- MONA HEGGELAND (..), 24.04.2026
- Bjørdal, Maria Therese (15.08.1976), 24.04.2026
- Sirevåg, Frode (11.07.1978), 29.04.2026

Forseglet av
Posten Norge

6. Valkomité 2026
    a. Trond Rognan
    b. Henrik Kvamme

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skjælaaen, Torgeir Hansen (24.06.1975), 24.04.2026
- MONA HEGGELAND (..), 24.04.2026
- Bjørdal, Maria Therese (15.08.1976), 24.04.2026
- Sirevåg, Frode (11.07.1978), 29.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

Underskrifter:

Møteleder

_____

Referent

_____

Protokollunderskriver

_____

Protokollunderskriver

_____

Dokumentet er signert digitalt av:

- Skjælaaen, Torgeir Hansen (24.06.1975), 24.04.2026
- MONA HEGGELAND (..), 24.04.2026
- Bjørdal, Maria Therese (15.08.1976), 24.04.2026
- Sirevåg, Frode (11.07.1978), 29.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

BJØRNA FJØRDEN KOMMUNE

Kart- og oppmåling

Basiskart

Gnr/Bnr: 54/578
Adresse: Varåsgrenda 4
Målestokk: 1:1000
Dato: 08.06.2026

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)

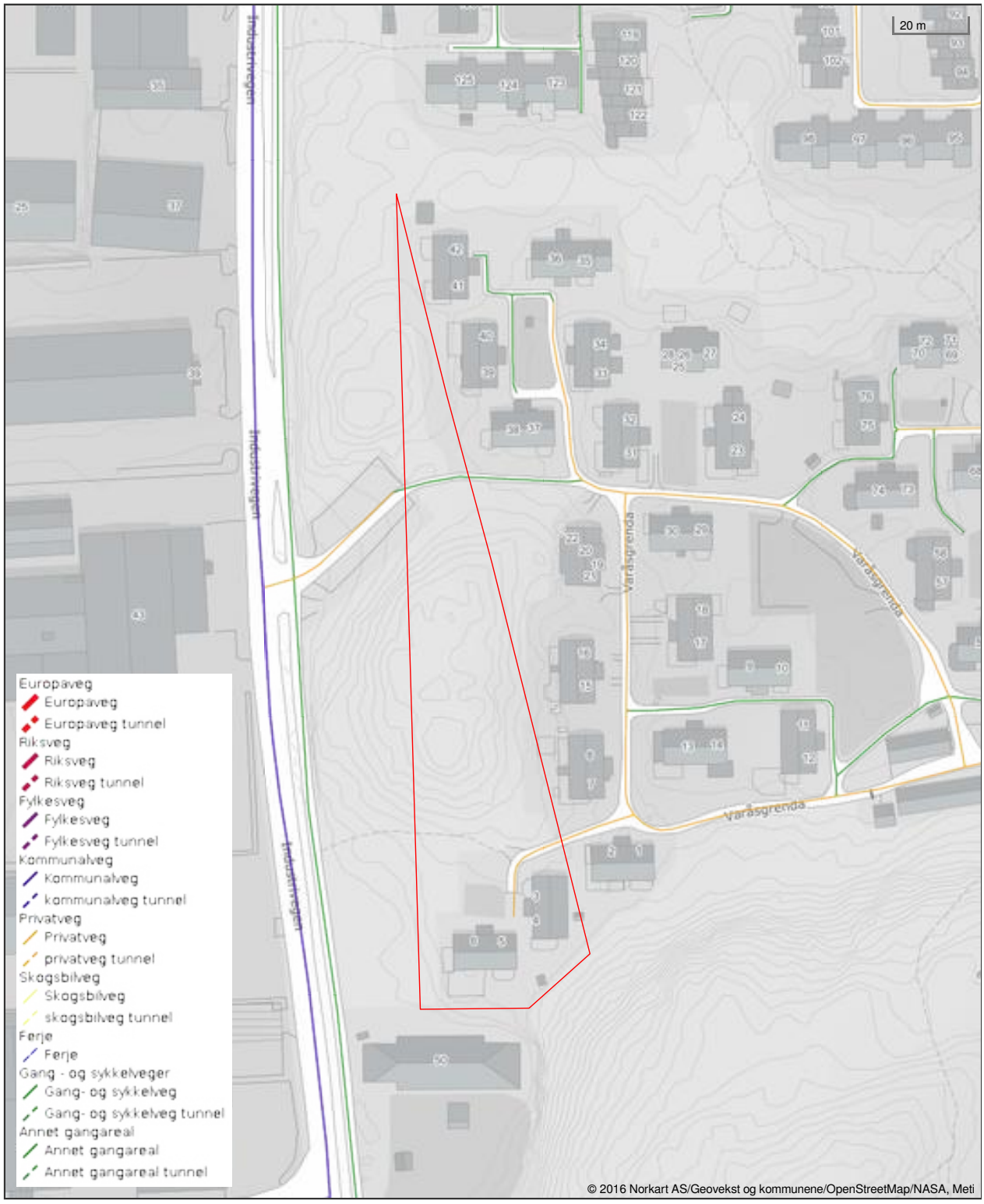
Bygning

Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)

Godkjent byggemelding

Utskriftsdato: 02.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 4624 - 54/578//



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.

BJØRNAFJORDEN KOMMUNE

PLANSTATUS – Eigedomsopplysningar til meklar

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	54/578
Adresse:	Varåsgrenda 4, 5210 OS

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

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for eigedomen er fastsett til:	Bustadområde

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:	E29 Stord - Os

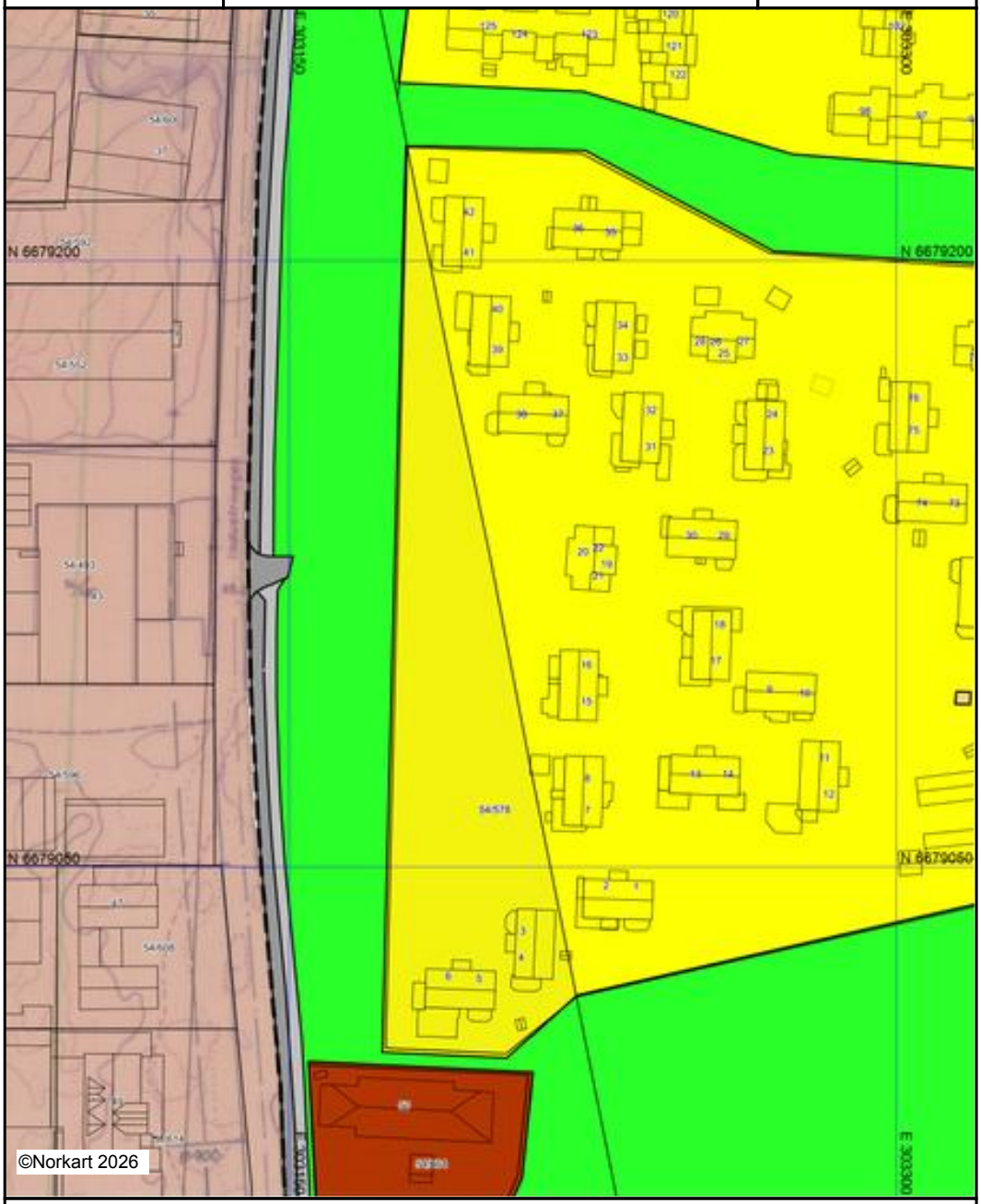
Bjørnafjorden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 54/578
Adresse: Varåsgrenda 4
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Almennyttig barnehage
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Annet spesialområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense

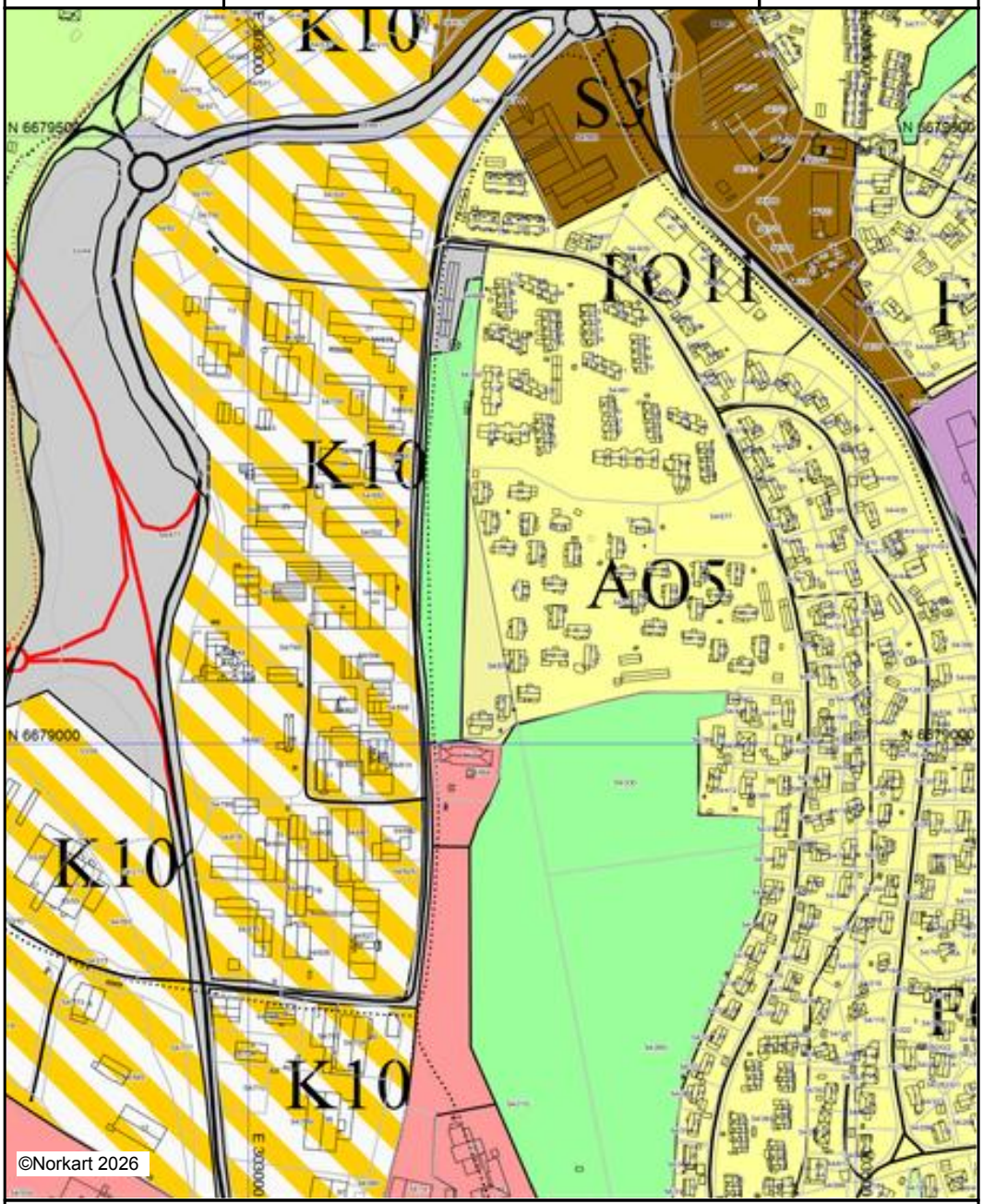
Bjørnafjorden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 54/578
Adresse: Varåsgrenda 4
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



OS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
A.504.23/HF
Jnr.01669/90
R9009/REGBEST

REGULERINGSFØRESEGNER FOR VARÅSEN (nord)

Desse reguleringsføresegnene gjeld for området vist med reguleringsgrense på plankart datert 01.11.90.

Området er regulert til følgjande føremål:

Byggeområde Pbl. § 25.1	- bustader, trafokioskar, ålmennyttig føremål
Offentlege trafikkområde Pbl. § 25.3	- køyrevegar, gang- og sykkelvegar
Friområde Pbl. § 25.4	- park, turveg (sti), leik
Fellesområde Pbl. § 25.7	- felles tilkomstvegar

§ 1. BYGGEOMRÅDE

1.0 Generelt

1.01 Maksimal utnyttingsgrad er sett til 35% BYA, definert som største lovlege byggeareal rekna i prosent av tomtearealet for kvar einskild tomt. Parkeringsdekning skal følgje reglane i kommunalteknisk norm.

1.02 På plankartet er det vist byggegrense mot veg. I tillegg gjeld byggegrense på 4 m mot nabogrense. Garasje eller uthus kan likevel plasserast utafor byggegrense mot naboeigedom, innafor rammene av byggeforskriftene. Ved etablering av nye eller ved oppattbygging av bustadhus, må tilhøvet til støy frå vegtrafikk dokumenterast. Støynivå skal ikkje vera over det som er fastsett i forskrift/ rundskriv.

1.03 For eksisterande bygningar i strid med byggegrensene mot veg gjeld byggegrensene ved oppattbygging eller nybygging.

1.1 Bustader

1.11 Nye bustader skal vere frittliggjande og kan førast opp i 1 etasje. Der det er naturleg i høve til bygningsmiljøet, kan det førast opp hus i to etasjer, utan loft, og med fleire husvere. Loft kan innreiast til bustadføremål under føresetnad av at byggeforskriftene sine krav vert oppfylt. Sokkeletasje kan tillatast der terrengtilhøva ligg til rette for det. Alle areal skal reknast etter Norsk Standard/Byggeforskrift.

1.12 Ved fortetting skal det leggjast vekt på tilpassing til eksisterande miljø. Tap av utsikt m.v. for eksisterande bygningar skal gjerast så små som praktisk råd. Bygningsrådet kan krevje at det blir lagt fram tomtedelingsplan før nye tomter blir oppretta på tidlegare etablerte bustadeigedomar.

1.13 For kvar bustadeining skal det setjast av minimum 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass på eigen grunn. Plassering av garasje skal vere vist på situasjonsplan som følgjer byggemelding for bustad, sjølv om garasjen ikkje skal byggjast samstundes med bustaden. Ved deling av bustadeigedomar gjeld kravet til parkeringsdekning både ny og gamal parsell.

1.14 Gjerde høgare enn 1 m skal godkjennast av Bygningsrådet.

./.

1.2 Ålmennyttige føremål

1.21 Området er sett av til barnehage med tilhøyrande parkeringsplassar og leikeareal/-anlegg.

§ 2. FRIOMRÅDE

2.1 I friområda kan det ikkje førast opp bygningar eller andre anlegg. Evt. inngrep i terrenget må vere godkjent av bygnings- og reguleringssjefen.

§ 3. FELLESOMRÅDE

3.1 Felles tilkomstvegar tilhøyrer tilsvarande merka bustadområde. Minste vegbreidde er 3,0 m pluss 0,5 m skuldrar.

§ 4. FELLESFØRESEGNER

4.1 Nødvendig frisikt skal vere opparbeidd når veganlegga blir tekne i bruk.

4.2 I frisiktsonene er det forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og plantingar o.a. som er til hinder for fri sikt i høgde 0.5 m over vegplanet.

4.3 Etter at denne reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er godkjent, kan det ikkje gjerast privatrettslege avtalar som er i strid med planen og føresegnene.

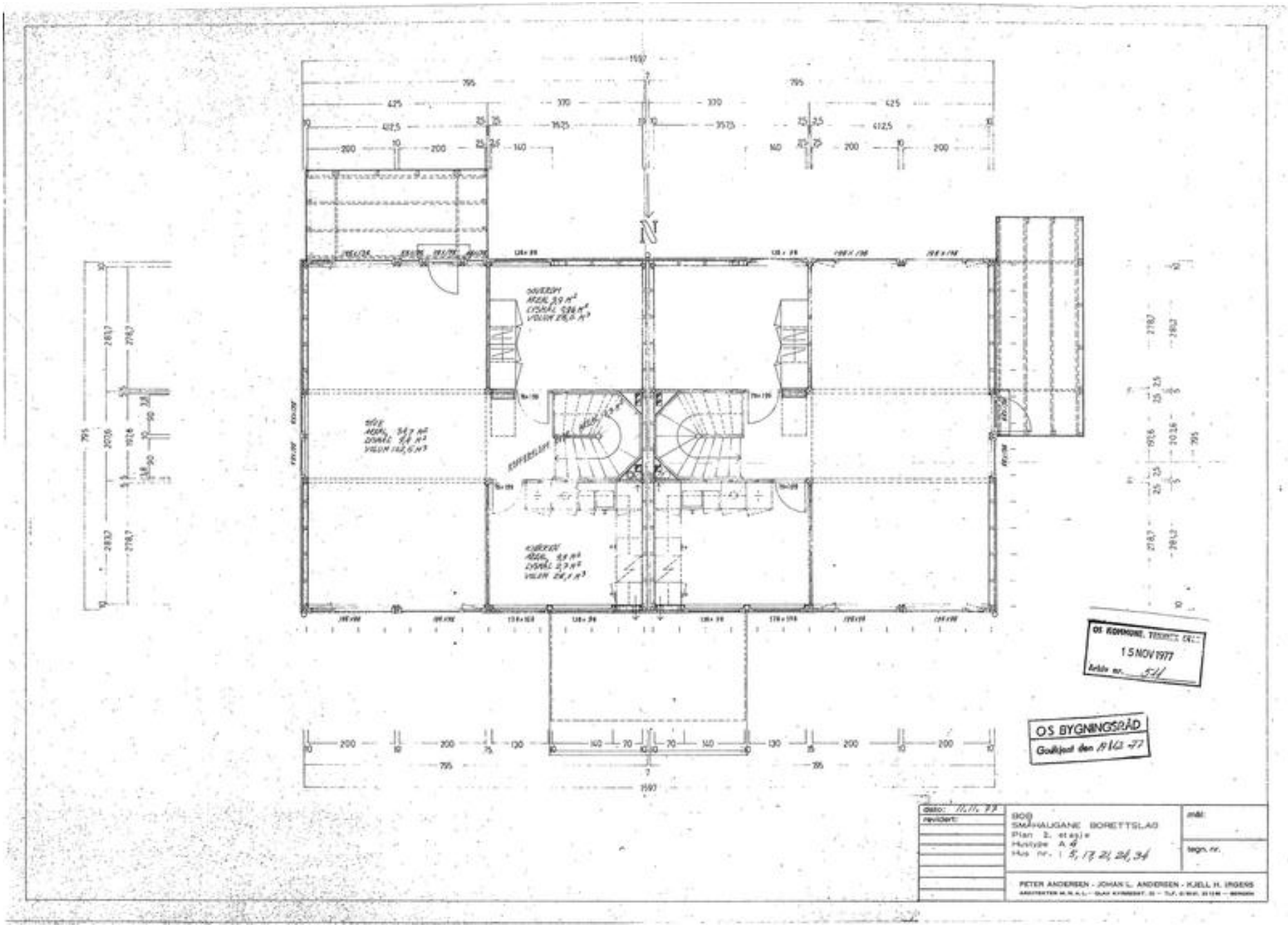
Os, den 01.11.90

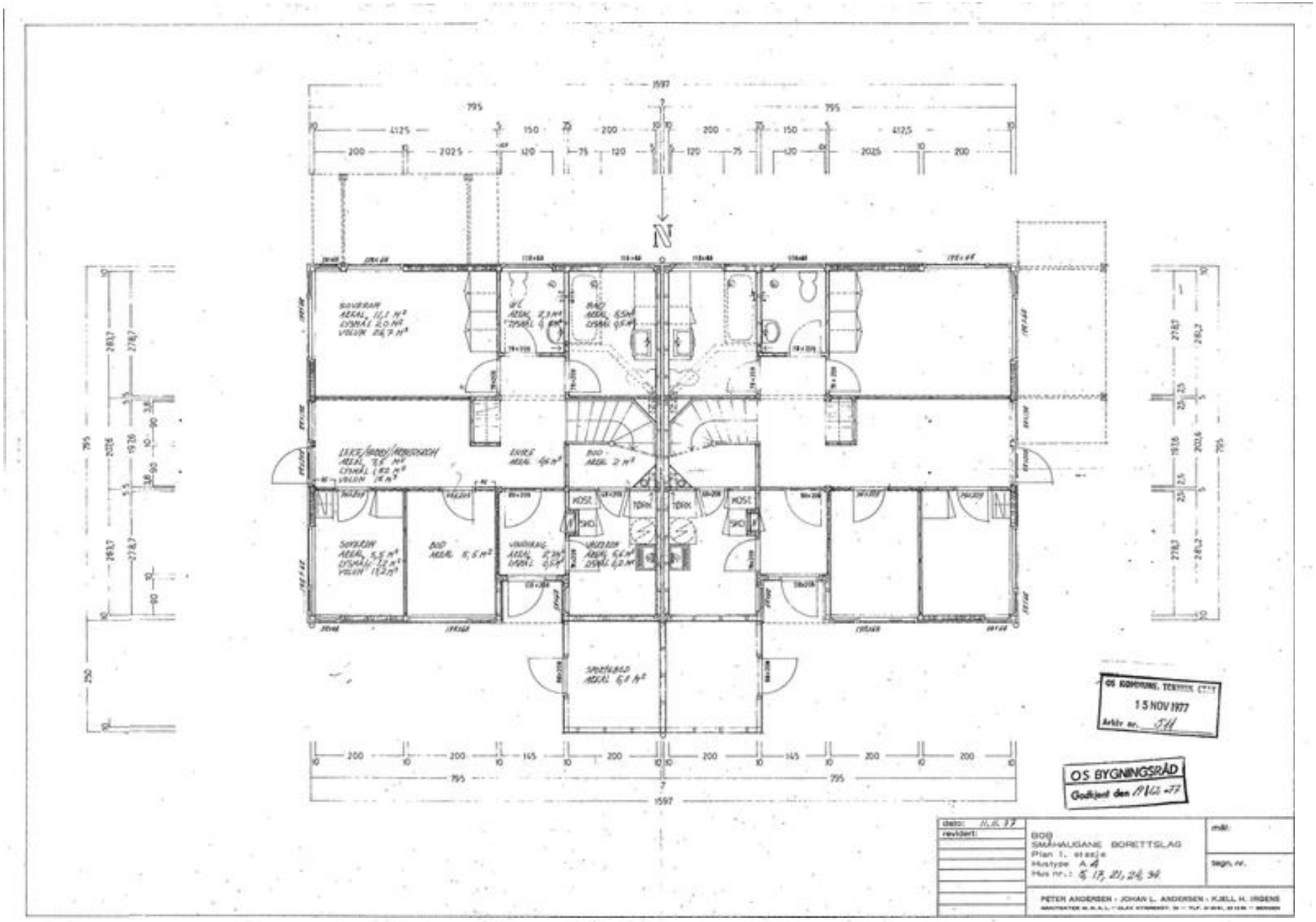
Haldor Fosse
bygn.og reg.sjef

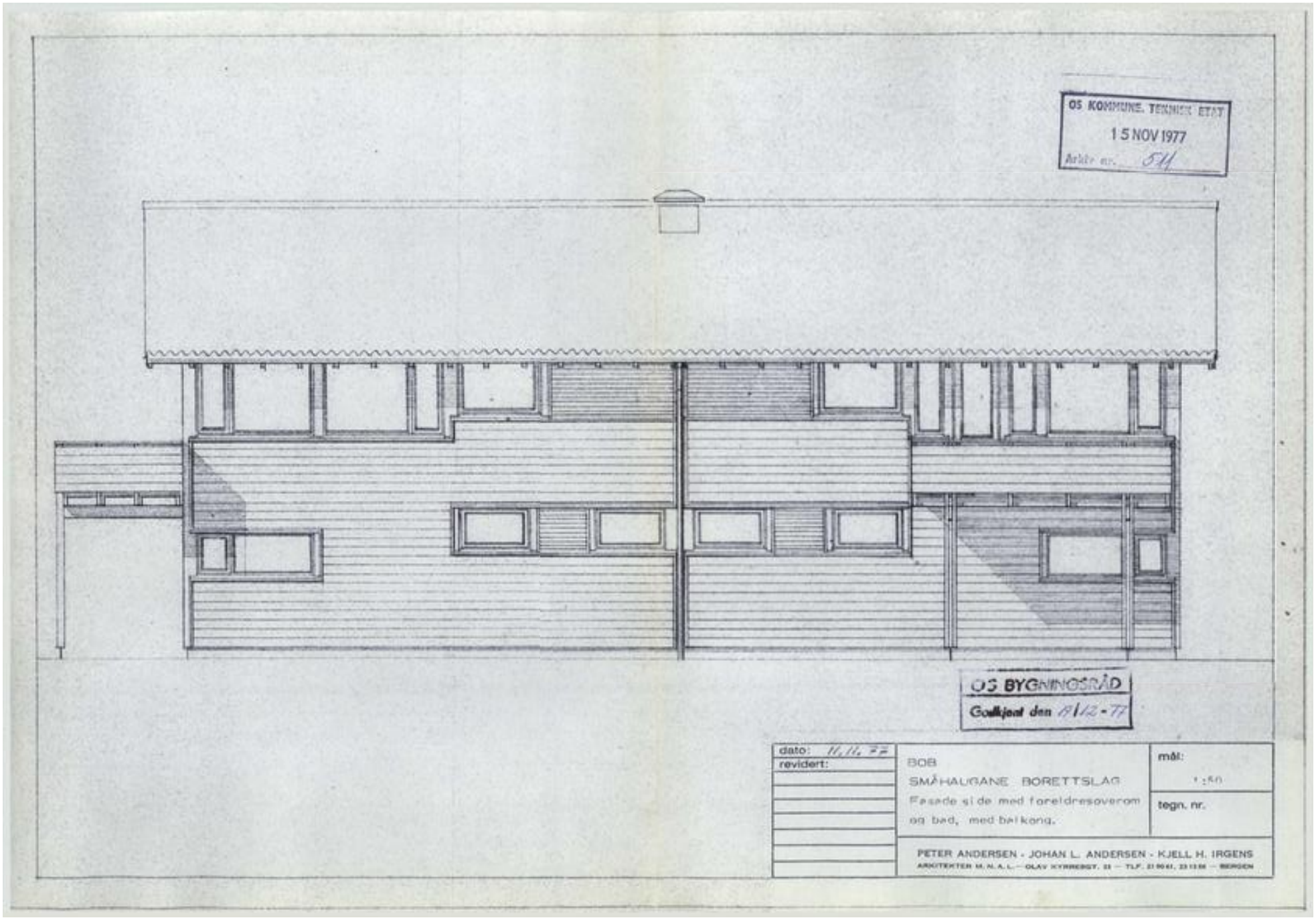
Godkjent av Os kommunestyre i møte 17.09.91, sak 46/91

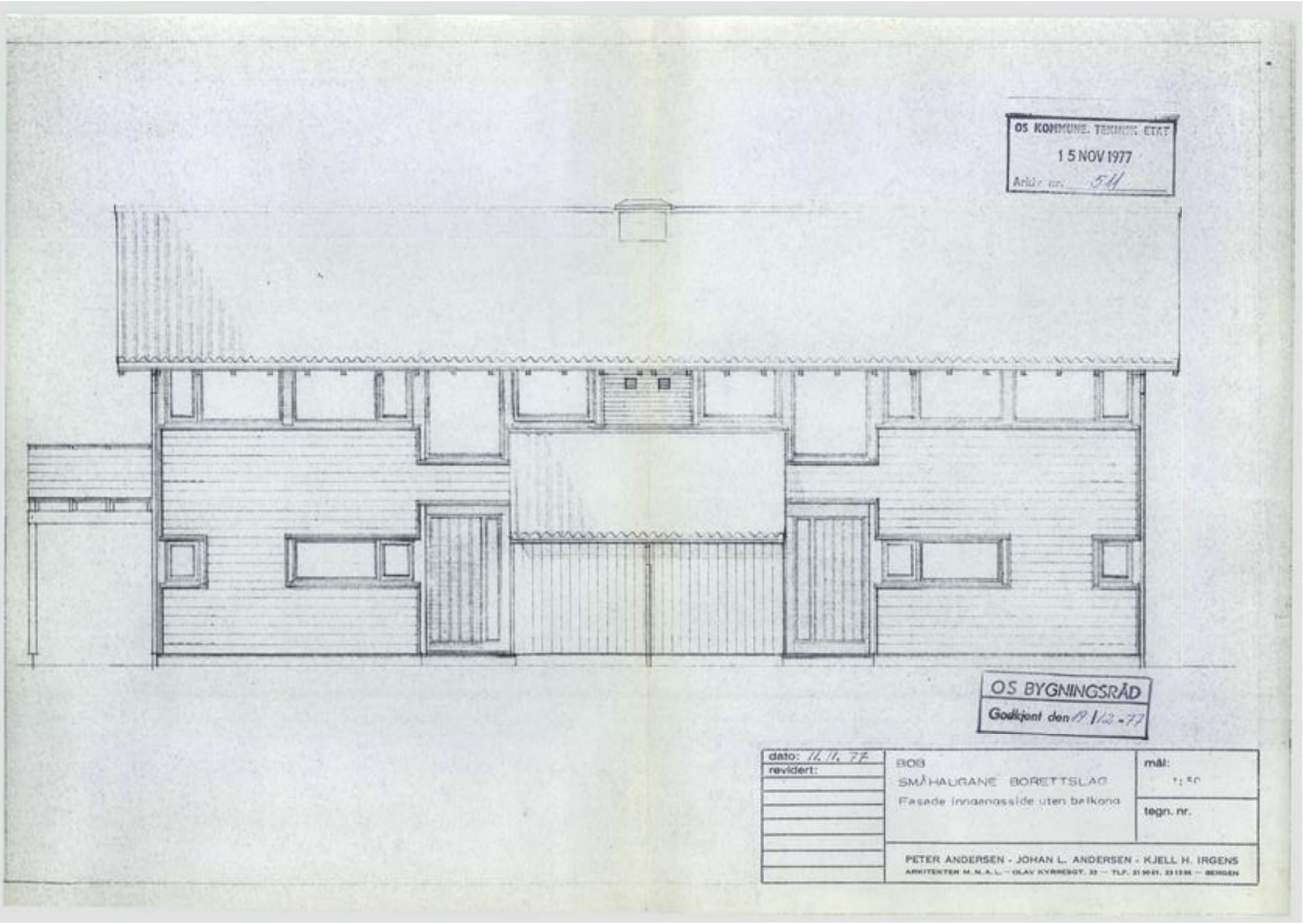
Haldor Fosse
Haldor Fosse

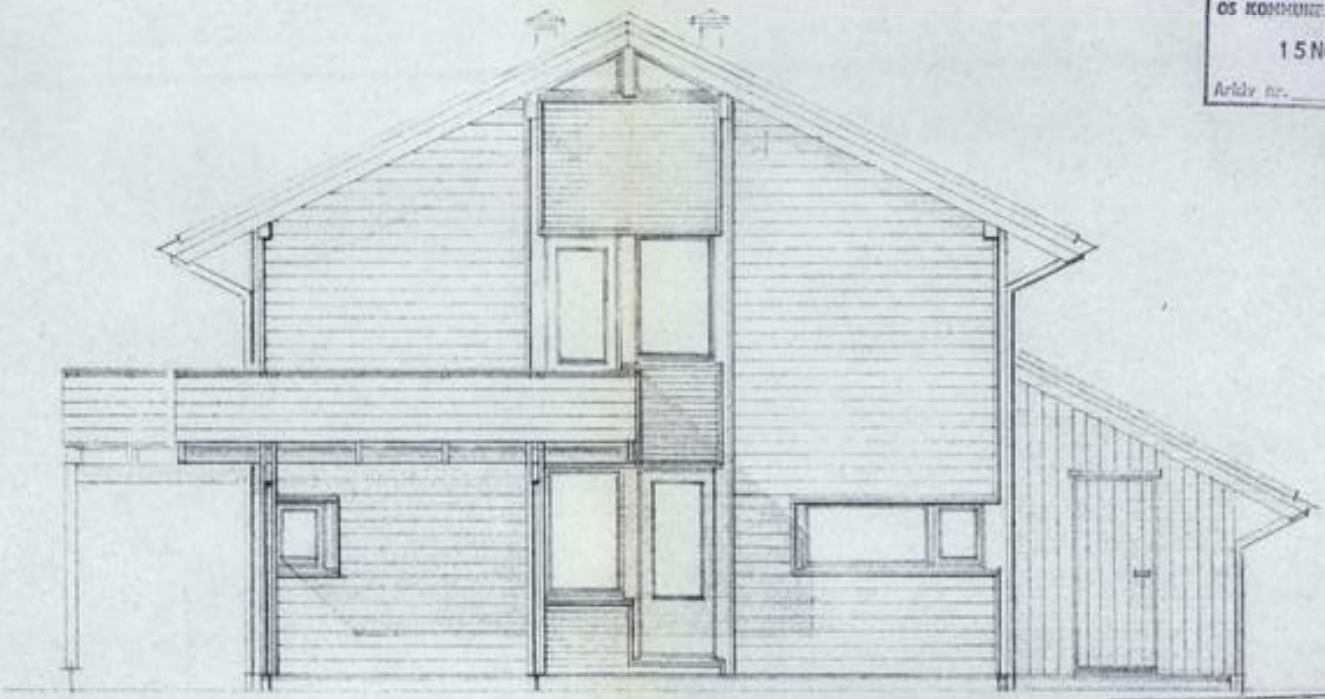
OS KOMMUNE


OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT
15 NOV 1977
Arkiv nr. 511
OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 9/12-77
SMÅHALDANE BORETTSLAG
Plan 2. etasje
Husnr. 5, 13, 21, 24, 34
PETER ANDERSEN - JOHAN L. ANDERSEN - KJELL H. INGENS
Dansk Scanning A/S


N
OS KOMMUNE, TEKNISK ETAT
15 NOV 1977
Arkiv nr. 511
OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 17/12-77
dato: 11.11.77
revidert:
BOB
SMÅHALDANE BORETTSLAG
Plan 1. etasje
Hustype A 4
Hus nr.: 5, 17, 21, 24, 36
mål:
tegn. nr.
PETER ANDERSEN - JOHAN L. ANDERSEN - KJELL H. IRGENS
0
50
100 Prøtel i stamlesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


OS KOMMUNE. TEKNISK ETAT
15 NOV 1977
Arkiv nr. 514
OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 19/12-77
dato: 11.11.77
revidert:
BOB
SMÅHAUGANE BORETTSLAG
Fasade side med foreldresoverom og bad, med balkong.
mål: 1:50
tegn. nr.
PETER ANDERSEN - JOHAN L. ANDERSEN - KJELL H. IRGENS
ARKITEKTER M.N.A.L. — OLAV KYRREGT. 33 — TLF. 21 90 61, 23 13 86 — BERGEN


OS KOMMUNE. TEKNISK ETAT
15 NOV 1977
Arkiv nr. 54
OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 19/12-77
dato: 14.11.77
revidert:
BOB
SMÅHAUGANE BORETTSLAG
Fasade inngangsside uten balkong
mål:
1:50
tegn. nr.
PETER ANDERSEN - JOHAN L. ANDERSEN - KJELL H. IRGENS
ARKITEKTER M.N.A.L. – OLAV KYRREGT. 33 – TLF. 21 50 61, 21 13 46 – BERGEN

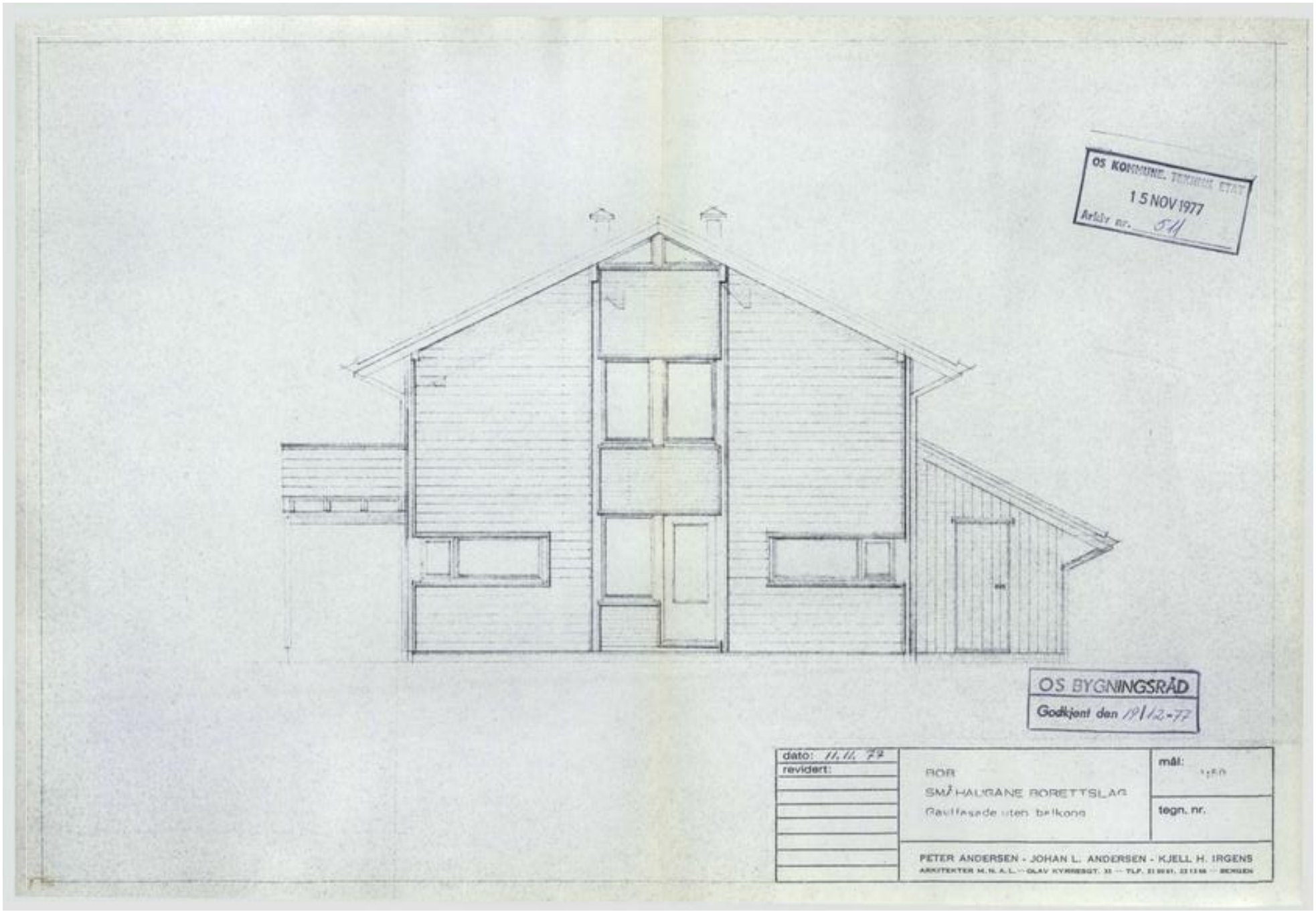


OS KOMMUNE. TEKNISK ETAT
15 NOV 1977
Arkiv nr. 514

OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 1/12-77

dato: 11.11.77 revidert:	BOB SMÅHAUGANE BORETTSLAG Gavlfasade med balkong.	mål: 1:50 tegn. nr.

PETER ANDERSEN - JOHAN L. ANDERSEN - KJELL H. IRGENS
ARKITEKTER M.N.A.L. – OLAV KYRREGT. 33 – TLF. 21 60 61, 23 13 66 – BERGEN


OS KOMMUNE. TEKNISK ETAT
15 NOV 1977
Arkiv nr. 511
OS BYGNINGSRÅD
Godkjent den 19/12-77
dato: 11.11.77
revidert:
BOR
SMÅHALVGÅRDE BORETTSLAG
Rødfasade uten balkong
mål: 1:50
tegn. nr.
PETER ANDERSEN - JOHAN L. ANDERSEN - KJELL H. IRGENS
ARKITEKTER M.N.A.L. — OLAV KYRREGT. 33 — TLF. 21 93 91, 23 13 58 — BERGEN

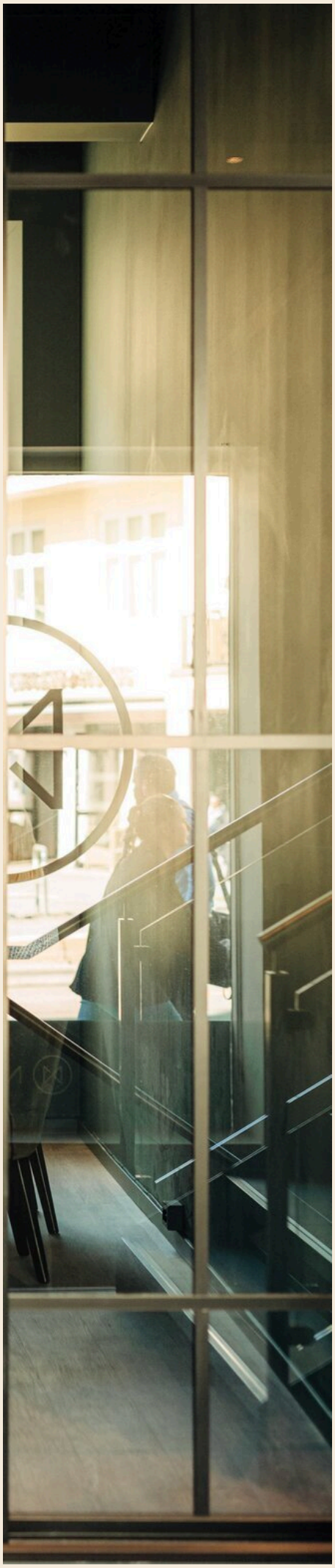
Velkommen til

Nordvik Bergen Sør

Nordvik Bolig avd. Bergen Sør er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Bergen Sør, Os, Askøy og Øygarden svært godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene vektlegger når de skal velge sitt nye hjem. Vi er et solid team med engasjerte meglere som brenner for yrket. Vi vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom en eksklusiv boligpresentasjon og digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig, på helt nye måter.

Ta gjerne kontakt med oss for gode råd i forbindelse med både kjøp og salg av bolig, og be oss om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.

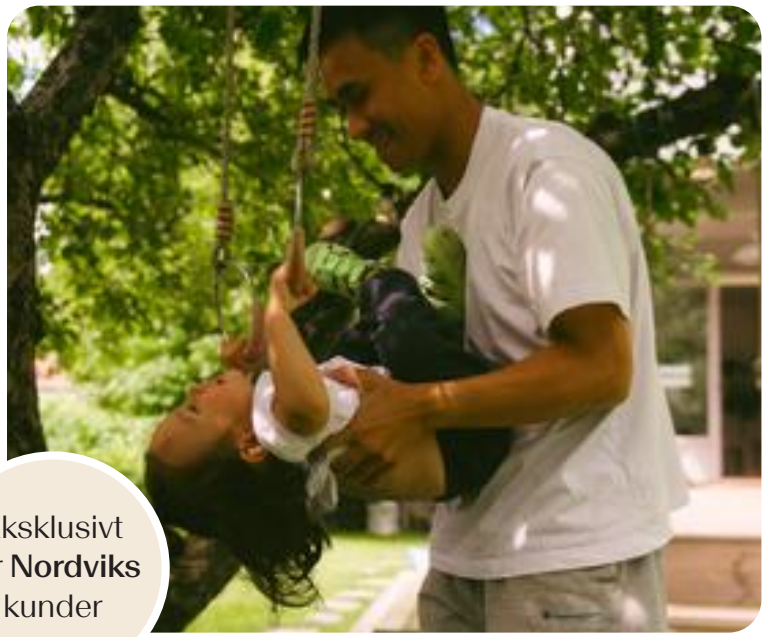


Nesttunvegen 100, 5221 NESTTUN
bergensor@nordvikbolig.no
55 18 01 01

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: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0078/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Varåsgrenda 4 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)

Denne boligen er presentert av:



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



Isak Bruarøy
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bergen Sør
i.bruaroy@nordvikbolig.no
473 52 016

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: