NORDVIK

Stongafjellsvegen 56B

3 soverom | 97 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Stongafjellsvegen 56B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
36	Vedlegg
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
82	Egenerklæringsskjema
148	Andre vedlegg
153	Kontaktinfo
156	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
159	Forbrukerinformasjon om budgivning
160	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.05.2026

Nøkkelinformasjon





Nydelig 4-roms leilighet | Gode solforhold | IN-ordning | Garasjeplass | Heis | Bad & wc-rom | Fine uteplasser

Prisantydning	**3 950 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**4 602 123,-**
Fellesgjeld	**650 743,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**10 312,-**
BRA-i	**97 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Stongafjellsvegen 56B | En flott 4-roms leilighet - presentert av Vang Thi Dang v/Nordvik Bergen Sør.

- IN-ordning, nedbetal felleskostnadene og få lavere månedlige kostnader
- Parkering i garasjeanlegg
- Separat vaskerom og ekstra wc-rom
- Nyere gulv og hvitevarer
- Hele 57 m² med steinsatt platting foran og bak bygget

Området

- Kort vei til barnehager og skoler
- Gode turmuligheter til Dyrdalsfjellet og Kolbeinsvarden
- Kollektivtilbud som tar deg rundt på øyen eller til Bergen sentrum på kort tid
- Nærhet til kjøpesenter med det en skulle trenger av servicetilbud
- Hurtigbåt til Bergen sentrum ved Kleppestø Kai, utmerket for pendlere

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm

drift studio
www.driftstudio.work



Christiane Dame Huseklepp

Plantegningen er kun ment som en illustrasjon og er ikke en teknisk tegning.




















SALT




MATISSE


MATISSE








JAVIE






















Grane

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
48-0049/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Stongafjellsvegen 56B, 5301 KLEPPESTØ
Gnr 10, bnr 701 (ideell andel 1/1) i Askøy kommune
Andelsnr 14 i Grane Borettslag, org.nr. 892323992

Selgere
Sissel Fotland
Bjørg Eikemo

Kjøpesum og omkostninger
3 950 000,- (Prisantydning)
650 743,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 600 743,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 602 123,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 611 623,- (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
2008

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 97 kvm
Totalt BRA: 97 kvm
TBA: 57 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Entré m/skap og mellomgang, 3 soverom, bad, vaskerom, bod, stue og kjøkken.
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 57 kvm. Steinsatt platning foran og bak bygget.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Leiligheten disponerer en gitterbod på 5,9m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ca. 5 m² går bort som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.

Standard
Boligen holder en god og pen standard med moderne kvaliteter og lyse veggfarger. Her kan man bo i trygge og fine omgivelser på populære Stongafjellet, et område i stadig vekst.

Leiligheten passer perfekt for både barnefamilier, par, enslige og voksne i alle aldersgrupper som ønsker en lettstelt bolig med alt på ett plan. Her får man tre soverom, gode oppholdsrom og en praktisk planløsning som passer ulike behov og livsfaser.

Stuen måler hele 25,5 m² og fremstår lys og innbydende med behagelige lyse toner. Gulvet er byttet i nyere tid og harmonerer fint med boligens øvrige uttrykk. Fra både stuen og kjøkkenet er det utgang til hage, noe som gir en naturlig forlengelse av oppholdsrommene og gode

muligheter for å nyte fine dager utendørs.

Kjøkkenet er lyst og stilrent med god skap- og benkeplass, integrerte hvitevarer og en standard som holder seg svært godt. Videre byr boligen på separat vaskerom, helfliset bad samt ekstra WC-rom, helt supert i hverdagen og svært praktisk når man har gjester på besøk.

Her kan du flytte rett inn og starte ditt nye liv på flotte Stongafjellet!

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i fellesgarasje som følger leiligheten.

Sammendrag 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:
- Storebrand, forsikringssak

Selger egenerklæringsskjema er vedlagt i salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten 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:
- Bygget er oppført med en stedstøpt betonggrunnmur og dekket mellom under- og hovedetasjen.
- Videre er bygget ført opp med isolert bindingsverk, klimaskjerm og utlekking for utvendige fasadeplater og blikk/beslag plater.
- Bygget er oppført med flate takkonstruksjoner og inntrukket konstruksjoner/vegger ved 02.etasjen.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2):
- Radonsikring
- Overflater på vaskerom
- Membran, tettesjikt og sluk på vaskerom
- Overflater på bad
- Membran, tettesjikt og sluk på bad

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Takkonstruksjon
- Taktekking og beslag
- Takrenner og nedløp
- Fuktsøk på vaskerom

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger handelen:
- Platetopp
- Stekeovn
- Kjøleskap
- Vaskemaskin
- Oppvaskmaskin
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk via panelovner
- Varmekabler på våtrommene
- Balansert ventilasjon

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. 10 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 10 312,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
- Nedbetaling lån
- TV/bredbånd
- Felleskostnader

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Det informeres om at borettslaget har IN-ordning. Dersom hele fellesgjelden innfris, vil de månedlige kostnadene bli omtrent som følger:

Fellesgjeld per dags dato: kr 10 313,-
Herav lån og renter: ca. kr 2 853,-

Etter innfrielse av fellesgjelden vil månedlige kostnader utgjøre ca. kr 7 460,-, som inkluderer ordinære felleskostnader samt tv/internett.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 090 557,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 362 227,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke TV / Internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 650 743,-pr. 11.05.2026

Borettslaget har en samlet fellesgjeld på kr. 8 563 174,- per 11.05.26 fordelt på andelene, og lånevilkårene er:

OBOS Boligkreditt AS
Annuitetslån
Rentesats: 5,29% flytende
Restsaldo: kr. 23 355,-
Siste termin: 30.06.2033

OBOS Boligkreditt AS
Annuitetslån
Rentesats: 5,29% flytende
Restsaldo: kr. 3 304 122,-
Andel av saldo: kr. 447 055,-
Siste termin: 30.08.2048

OBOS Boligkreditt AS
Annuitetslån
Rentesats: 5,29% flytende
Restsaldo: kr. 5 235 697,-
Andel av saldo: kr. 203 688,-
Siste termin: 30.08.2055

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. Dersom lånet for fellesgjelden er bundet til fastrente, vil som regel ikke IN-ordningen kunne benyttes i fastrenteperioden. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 1 975 877,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig to rehabiliteringsprosjekter, arbeid i borettslaget som rehabilitering av gesimser, drenering av massene mot garasjen, nytt fundament og pullert, utskifting av porttelefoner, service på ventilasjon osv.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Dyrehold skal søkes om til styret. Utekatter, reptiler og andre eksotiske dyr tillates ikke.

Borettslagets forsikring
Storebrand
Polisenr. 9227193

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 765 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Stongafjellsvegen 56B!
Boligen ligger sentralt på Kleppestø/Stongafjellet i rolige og barnevennlige omgivelser med lite biltrafikk, da boligen ligger i enden av en blindvei. Det er gode solforhold fra tidlig morgen til ut på kvelden midtsommerstid. Nærmeste barnehage ligger kort avstand fra boligen, men her er det også flere å velge mellom, dette gjelder også skoler.

Offentlig kommunikasjon er like i nærheten av boligen med busstopp som lett tar deg rundt på øyen, eller til Bergen. Kleppestø Kai med hurtigbåt som tar deg til Bergen sentrum på 12 minutter, perfekt for pendlerne! Om man ønsker å kjøre er det ca. en 10 minutters tur til Bergen sentrum.

Kleppestø senter som er det nærmeste kjøpesenteret ligger noen få minutters kjøretur unna. Her finner du et bredt utvalg av servicetilbud som blant annet apotek, vinmonopol, klesbutikker, kafé og legesenter. For ytterligere tilbud finner en også Vestkanten
For den turglade er det kort vei til flotte turområder i skog og fjell som blant annet Dyrdalsfjellet og Kolbeinsvarden.

Dette er et flott område for deg som ønsker et trygt og godt familieliv, med nærhet til det man skulle trenge i hverdagen. Her får man fin utsikt, et familievennlig nabolag og flotte turmuligheter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.11.2008. Denne gjelder rekkehus merk D.

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

Det gjøres oppmerksom på at walk-in garderobe er byggemeldt og godkjent som bod.

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 Stongafjellet, gnr. 10, bnr. 11 m.fl., datert 16.06.2005, regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Kommuneplaner under arbeid:
- ID 9002 - Kommuneplanens arealdel 2024-2036 - Planforslag.

Det gjøres oppmerksom på at feltet er under utvikling, og det må påregnes nybygg i umiddelbar nærhet til eiendommen. Ny eier må derfor påregne at det vil komme nybygg i område, samt en økt mengde trafikk og byggestøy i perioder.
JM står for utbygging av Ørnafjellet, som er et par hundre meter fra boligen. Her bygges det blant annet 12 rekkehus og flere leiligheter, som er forventet ferdigstillelse ila. året.
Feltet er dog under utvikling og det må påregnes at det kan komme flere nybygg over tid.

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På borettslagets eiendom er det ingen tinglyste følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.

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 eventuell installasjon av varmepumpe må søkes om til styret. Styret kan sette vilkår for plassering, type og utforming for å ivareta både sikkerhet, estetikk og bomiljø. Utvendig enhet skal monteres med deksel/hus i samsvar med borettslagets retningslinjer, slik at bygningsmassen får et helhetlig preg. Dekselet har også støydempende effekt.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade Christine Kleppe - faktureres selger direkte ca. kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport Gisle Dyngeland - faktureres selger direkte ca. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 132 745,- 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 22. mai 2026

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

Megler
Eirik Furholm-Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 45181780

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).

Stongafjellsvegen 56B

Nabolaget Skarholmen/Stongafjellet - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kleppestø barneskole (1-7 kl.) 444 elever, 25 klasser	24 min 1.5 km
Strusshamn skole (1-7 kl.) 342 elever, 17 klasser	21 min 1.8 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 k... 619 elever, 45 klasser	7 min 2.9 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	8 min 2.9 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	10 min 7.4 km

Offentlig transport

Stongafjellsvegen Linje 493	3 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	17 min 14.7 km
Bergen Flesland	20 min

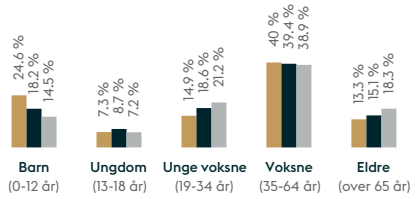
Barnehager

Espira Stongafjellet barnehage... 113 barn	5 min 0.4 km
Ø Kleppe barnehage (1-5 år) 16 barn	18 min 1.4 km
Strusshamn barnehage (1-5 år) 53 barn	23 min 1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Holmedalen	15 min
Rema 1000 Kleppestø	15 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skarholmen/Stongafjellet	1 436	579
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Holmedalen ballbane	12 min
Strusshamn skole	21 min
Family Sports Club Askøy	15 min
MOVA Kleppestø	25 min

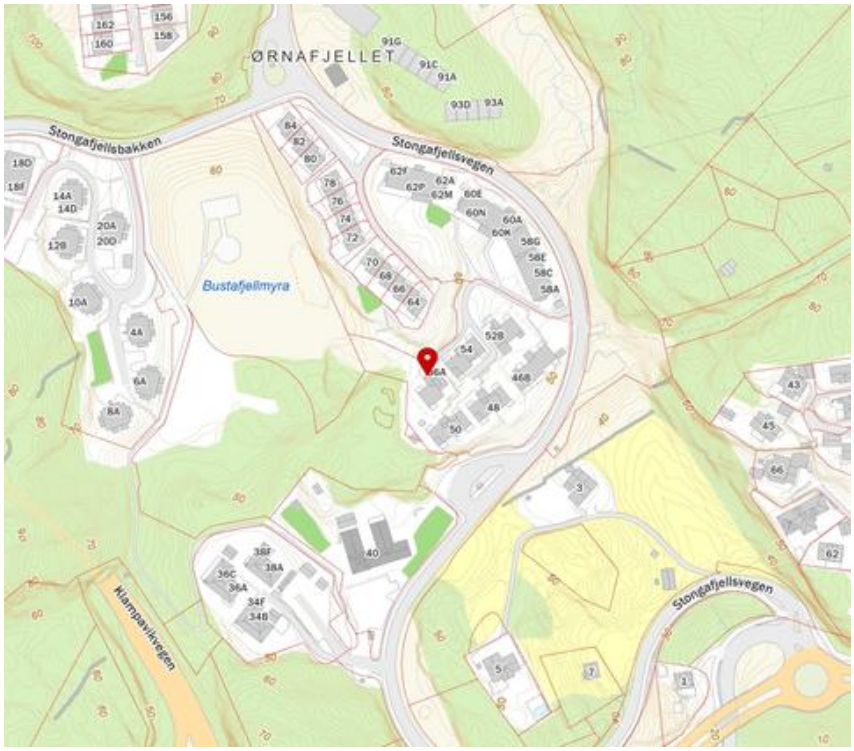
«Trivelig plass med nærhet til sjø, skoler og butikker»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Gateparkering
Lett 89/100



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

Sjekk gyldighet på rapport

ERIKSEN
PROSJEKTERING - BYGGESØKNAD - TAKST

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Flermannsbolig

Adresse

Stongafjellsvegen 56 B
5301 KLEPPESTØ
4627/10/0/701/14/0

Rapportdato

13.05.2026

TG 0	1
TG 1	12
TG 2	5
TG 3	0
TG IU	4

Befaring utført den 12.05.2026 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.

STONGAFJELLSVEGEN 56 B - 4627/10/0/701/14/0

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.

STONGAFJELLSVEGEN 56 B - 4627/10/0/701/14/0

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.

STONGAFJELLSVEGEN 56 B - 4627/10/0/701/14/0

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.

STONGAFJELLSVEGEN 56 B - 4627/10/0/701/14/0

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: Stongafjellsvegen 56 B , 5301, KLEPPESTØ

Matrikkel: 4627/10/0/701/14/0

Boligtype: Flermannsbolig

Byggeår: 2008

Tomt: 6 765.80 m^2

Hjemmelshaver(e): Grane Borettslag, HJØRDIS ELIASSEN

Rekvirent: Annet

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: BYGGEMÅTE Bygget er ført opp som en tremannsbolig. Bygget er oppført med en stedstøpt betonggrunnmur og dekket mellom under- og hovedetasjen. Videre er bygget ført opp med isolert bindingsverk, klimaskjerm og utlekking for utvendige fasadeplater og blikk/ beslag plater. Bygget er oppført med flate takkonstruksjoner og inntrukket konstruksjoner/vegger ved 02.etasjen. Boligens tekking og tilhørende takomponenter er ikke kontrollert på befaringsdagen pga. tilkomst. Bygget er oppført med moderne utrykk og rene linjer. OPPVARMING Leiligheten har ellers mulighet for elektrisk oppvarming. Boligen er tilstrekkelig dekket med varmekilder på befaringsdagen. Varmekabler på våtrommet. Varmekilder er ikke funksjonstestet på befaringsdagen. VENTILASJON Leiligheten innehar balansert ventilasjonssystem, samt mekanisk avtrekk ved kjøkkenet. Leiligheten virker tilstrekkelig ventilert på befaringsdagen. Balansert ventilasjon har to hovedfunksjoner. Det trekker brukt og forurenset luft ut av boligen (avtrekk) og tilfører ren, filtrert og temperert luft inn i boligen (tilluft). I nye boliger er det krav til luftskifte og ulike krav til luftmengder i ulike rom. For å sikre disse kravene er balansert ventilasjon den beste løsningen. I tillegg gjenvinnes opp til 85% av varmen i inneluften boligen. Filter må skiftes minimum 1 gang i året, anbefales på et generelt grunnlag 2 ganger i året. Videre anbefales det å foreta rens av rør kanaler og aggregatet hvert 5-6 år. Det opplyses at filter blir skiftet av firma 1 gang i året. PARKERING & UTEOMRÅDET Leiligheten disponerer 1 stykk parkeringsplass i felles garasjeanlegg

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Ikke fremvist dokumentasjon på tilknytting.

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Ikke fremvist dokumentasjon på tilknytting.

Adkomst: Privat, Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING Leiligheten innehar en praktisk og funksjonell planløsning, med samtlige rom ved bakkenivå. Boligen er bygget etter en foreldet byggetekniske reformen. (TEK07). Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje og hva en bør forvente av en leilighet som er 17 år gammel. Deler av boligens innvendige og utvendige overflater er jevnlig vedlikeholdt og rehabilitert. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. En rekke egenskaper som f.eks. drenering, fuktsikring av grunnmur og grunn mot det fri, brannsikkerhet, rømningsveier, fall mot sluk i våtrom, gulvarealer og lysflater i oppholdsrom, varmeisolasjon, vann- og avløpsanlegg og ventilasjon er dårligere for bygninger bygget etter eldre byggeforskrifter, enn av bygninger oppført etter dagens krav. Det er å forvente hyppigere inspeksjoner, samt vedlikehold og rehabilitering ved eldre boliger, kontra nyere boliger.

Hindringer på befaringsdagen

Taktekking og pipe er ikke kontrollert da det ikke var etablert tilstrekkelig og sikker adkomst adkomst. Overliggende leiligheter med tilhørende fasader og tekniske løsninger, samt takkonstruksjonen er ikke kontrollert pga. manglende tilkomst og annen manns eiendom.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Basert på informasjon fra hjememlshaver er følgende utført (innvendig og utvendig, i regi sameiet), dette er ikke dokumentert til undertegnede; Nytt laminat gulv med tilhørende lister ved samtlige gulv, utbedre wc og soverom 12,3 m² i 2025 pga. lekkasje fra toalett (WC). Bygget er utvendig ombygget med ny fasade (fasadeplater/murpuss struktur og alu. beslag) for noen år siden, ref. familie til hjemmelshaver.

Øvrig informasjon om oppdraget

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.

STONGAFJELLSVEGEN 56 B - 4627/10/0/701/14/0

01.etasje

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
97 m^2	6 m^2	0 m^2	57 m^2
Beskrivelse av BRA-i Entre m/ skap og mellomgang 14 m² - Soverom 6,8 m² - Soverom 6,9 m² - WC 1,8 m² - Vaskerom 2,7 m² - Soverom 12,3 m² - Bod 3,7 m² - Stue 25,5 m² - Kjøkken 12 m²	**Beskrivelse av BRA-e** Gitterbod 5,9 m²	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Steinsatt platning foran og bak bygget, samlet 57 m²

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

BRA
103 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Ca. 5 m² m² går bort som areal av innvendige vegger/ innkassinger/ pipeløp etc.

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.

5 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

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.

Vaskerom - Totalvurdering av overflater: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene. TG 2:Fall på gulvet er ikke iht. gjeldende tekniske forskrifter.

Vaskerom - 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. Det stilles usikkerhet på hvordan tettesjiktet og membran er utført mot sluk.

Bad - Totalvurdering av overflater: Noe riss i flisfuger avdekket på befaringsdagen ved dusjsonen. TG 2:Fall på gulvet er ikke iht. gjeldende tekniske forskrifter.

Bad - 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.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

4 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Takkonstruksjon: Takkonstruksjonen med tilhørende tekking, beslag og utførelse er ikke kontrollert av undertegnede pga. manglende tilkomst, samt at disse konstruksjonene og komponentene er etablert på annen manns eiendom (overliggende leilighet).

Taktekking og beslag: Takkonstruksjonen med tilhørende tekking, beslag og utførelse er ikke kontrollert av undertegnede pga. manglende tilkomst, samt at disse konstruksjonene og komponentene er etablert på annen manns eiendom (overliggende leilighet). Det er observert at det er etablert lufting i gesims- og parapetbeslag.

Takrenner og nedløp: Takrenner med tilhørende tekking, beslag og utførelse er ikke kontrollert av undertegnede pga. manglende tilkomst, samt at disse konstruksjonene og komponentene er etablert på annen manns eiendom (overliggende leilighet). Hjørneutsparing med tilhørende utførelse er ikke kontrollert.

Vaskerom - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet ikke utsette for fuktpåkjenning. 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.

STONGAFJELLSVEGEN 56 B - 4627/10/0/701/14/0

1 Dokumentasjon

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

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. 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. Hjemmelshaver nevner at det utført arbeide er i regi av sameiet. Etter telefon samtal med sameiet, så bekreftes det at sameiet har dokumentasjonen ifm. vann lekkasjen og utvendig arbeid..

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Boligen er et dødsbo som selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.
Egenerklæringsskjema er ikke fremvist eller sendt til undertegnende per d.d.

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

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

STONGAFJELLSVEGEN 56 B - 4627/10/0/701/14/0

3 Grunnmur / fundamenter TG 1

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:
Støpt grunnmur

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

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Grunnmuren er utvendig innvendig inntilfylt. Det er observert EPS (utvendig isolasjon) på grunnmuren med tilhørende utvendig beslag. Det opplyses at deler av grunnmuren er redrenert for noen år siden. Grunnmuren er innvendig synlig via felles garasjeanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales normal kontroll av grunnmur.

Levetid:

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

Bilde:





4 Drenering

TG 1

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?
Ja

Kommentar:
Det opplyses at deler av grunnmuren er redrenert for noen år siden. Grunnmuren er innvendig synlig via felles garasjeanlegg, dokumentasjon er ikke fremvist.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Kommentar:
Det er etablert beslag ned mot grunnen, ikke kontrollert eller synlig mulighet for kontroll av grunnmursplast uten å foreta destruktive tiltak.

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Tak nedløpet er ledet ned mot rennehelle med fall vekk fra byggets grunnmur

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen er fra byggeåret. En skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levealder på ca. 40 år. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble ikke gjort fuktindikasjoner i gulv eller vegger der dette ble prøvet målt.
Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

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.

STONGAFJELLSVEGEN 56 B - 4627/10/0/701/14/0

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 1

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?
Ja

Kommentar:
Det opplyses at utvendige overflater som fasadeplater og blikk er

Fasade
Fasadeplater

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

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Musetetting?
Ja

Lufting av kledning?
Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Det er etablert luftesjikt med museband der dette ble kontrollert.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen fukt eller råteskader i forbindelse med fasadene. Fasadeplatene (i murpuss konjektur) med tilhørende blikk- og beslagløsninger er i god stand.

Levetid:

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

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

STONGAFJELLSVEGEN 56 B - 4627/10/0/701/14/0

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 fra byggeår (datostemplet 2007) i overflatebehandlet trevirke (innvendig) med 2-lags isolerglass. Vinduene er utvendig bekledd med alu.

Generell beskrivelse av dører
Skyvedør fra byggeår (datostemplet 2007) i overflatebehandlet trevirke (innvendig) med 2-lags isolerglass. Vinduene er utvendig bekledd med alu.
Ytterdør i hvitt slett utførelse med isolert formpresset dørblad med overflatebehandlet trekarm. Døren er i B-30 utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Nei

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. Den ene skyvedøren (ved kjøkken) må justeres for å få lukket den skikkelig.
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 normal stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Normalt vedlikehold som smørning og rengjøring av overflater, samt smørning av mekaniske komponenter. Skyvedøren (ved kjøkken) må justeres for å få lukket den lettere.

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 vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

STONGAFJELLSVEGEN 56 B - 4627/10/0/701/14/0

Bilde











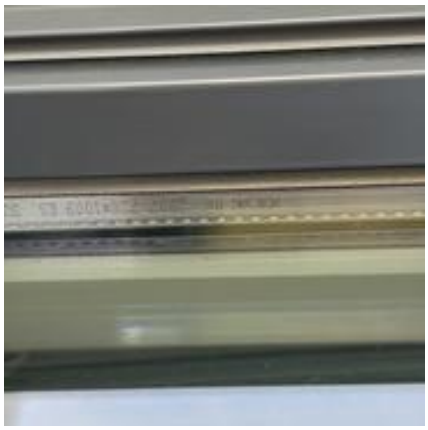












8 Terrasse

TG 1

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:
Etablert steinsatt platning.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Leiligheten er oppført med to uteområdet, som er oppført med betongheller. Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold og rengjøring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold og rengjøring.

Levetid:

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

Bilde





9 Takkonstruksjon

TG IU

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:
Flatt tak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Takkonstruksjonen med tilhørende tekking, beslag og utførelse er ikke kontrollert av undertegnede pga. manglende tilkomst, samt at disse konstruksjonene og komponentene er etablert på annen manns eiendom (overliggende leilighet).

Bilder



10 Taktekking og beslag

TG IU

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?
Nei

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Kommentar:
Ukjent.

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:
Takkonstruksjonen med tilhørende tekking, beslag og utførelse er ikke kontrollert av undertegnede pga. manglende tilkomst, samt at disse konstruksjonene og komponentene er etablert på annen manns eiendom (overliggende leilighet). Det er observert at det er etablert lufting i gesims- og parapetbeslag.

Levetid:

- Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.
- Normal intervall for utskiftinger av lufteluker,ventilasjonshetter er 20-40 år.
- Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

STONGAFJELLSVEGEN 56 B - 4627/10/0/701/14/0

Bilde





11 Takrenner og nedløp

TG IU

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:
Aluminium

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Takrenner med tilhørende tekking, beslag og utførelse er ikke kontrollert av undertegnede pga. manglende tilkomst, samt at disse konstruksjonene og komponentene er etablert på annen manns eiendom (overliggende leilighet). Hjørneutsparing med tilhørende utførelse er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning, samt foreta en inspeksjon/ vurdering av takrenner ved regnvær. Kontrollere

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.

STONGAFJELLSVEGEN 56 B - 4627/10/0/701/14/0

Bilde







12 Vaskerom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og malte slette overflater på vegg og himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Nei

Bilde



Er det fall til sluk?
Ja

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. Det er målt et fall på 17 mm

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.
TG 2:Fall på gulvet er ikke iht. gjeldende tekniske forskrifter.

Bilde



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 observert plastsluk med klemring, men at fliselim er påført over deler av klemringen (ikke mulig å inspisere innfesting og utførelse). Det er montert innsatsring (hvit forhøyning/ plastring) går et stykke ned i selve sluken, så er ikke membran eller mansjett visuell synlig slik som det er utført per d.d.

Bilde



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. Det stilles usikkerhet på hvordan tettesjiktet og membran er utført mot sluk.

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 etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Sanitærutstyr:
Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet ikke utsette for fuktpåkjenning. 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:
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet ikke utsette for fuktpåkjenning. 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:
Undersøke utførelsen ved sluken.

13 Bad

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

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Nei

Kommentar:
Våtrommet er fra byggeår (2008)

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Noe riss i flisfuger avdekket på befaringsdagen ved dusjsonen.

Bilde







Er det fall til sluk?
Ja

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. Det er målt et fall på ca. 23 mm fra dør til senter sluk, men det er etablert en gummi forhøyning ved dusjsonen. Det er observert at bruksvann ved dusjing ledes bort til gummilist (noe svakt fall i dusjsonen).

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Noe riss i flisfuger avdekket på befaringsdagen ved dusjsonen.
TG 2:Fall på gulvet er ikke iht. gjeldende tekniske forskrifter.

Bilde





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 observert at det er noe som kan tolkes som membran, men dette er på oppsiden av klemringen. Klemringen er delvis tilgriset av fliselim, slik at utførelsen ikke er tistrekkelig synlig, det er en innsatsring (hvit forhøyning/ plastring) går et stykke ned i selve sluken, så er ikke membran eller mansjett visuell synlig slik som det er utført per d.d.

Bilde



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.
Innredning fremstår i normal stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.
Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørblad og dørterskel.

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

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting.
Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Kommentar:
Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

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 0

STONGAFJELLSVEGEN 56 B - 4627/10/0/701/14/0

Bilde



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Undersøke utførelsen ved sluken. 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, dette må utbedres.

14 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

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

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.
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.

15 WC TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Rommet innehar wc og vask. Det er observert at vegghengt toalett mangler nedre drenshuml. Det kan være at sisternen har pose funksjonen, og dette bør undersøkes av de som renoverte wc etter vannlekkasjen.

Bilde





16 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

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom tak.

Generell beskrivelse av innredning
Kjøkken med hvite fronter med tilhørende håndtak. Benkeplate i laminat 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, Ventilator

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:
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.
Innredningen har den slitasje som kan forventes på bakgrunn av alder. Ingen lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.
Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Levetid:

- Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

STONGAFJELLSVEGEN 56 B - 4627/10/0/701/14/0

Bilde







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?
Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler ved våtrommene.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:
Vaskerommet/ teknisk rom

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Berederen er datert 2008 og rommer 198 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.
Varmtvannsbereder er etablert i rom med sluk.
Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet.
Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist.
Boligen er forskriftsmessig ventilert. Ingen avvik avdekket på befaringsdagen.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.
Boligen vurderes å være tilstrekkelig ventilert.

STONGAFJELLSVEGEN 56 B - 4627/10/0/701/14/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Etablere lekkasjesikring ved kjøkken.
Det anbefales på et generelt grunnlag å foreta rens av ventilasjonskanaler og selve aggregatet hvert 5 år. Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

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



18 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

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:
Overspenningsvern, Automatsikring

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

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Nei

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det ligger samsvarserklæring inne i skapet.

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:
Da boligen ikke har vært kontrollert av eltilsynet siste 5 år anbefales dette på generelt grunnlag.
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.

STONGAFJELLSVEGEN 56 B - 4627/10/0/701/14/0

Bilde









19 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Ja

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 etasjene. Bad og vaskerom er belagt med fliser og resterende gulvareal er etablert med enstavs laminat med tilhøreren forlist i samme stil/farge.

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. Badet er helfliset og resterende vegg- og himlingsareal er i malt slett utførelse.

Bilde









Totalvurdering av overflater

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at farger ol. kan variere fra rom til rom. Det er observert normal bruksslitasje og bruksmerker på befaringsdagen. Laminat og tregulv ved entré/ vindfang og ved innstegsområdet ved terrassedør/ skyvedører vil ofte ha større slitasje mtp fuktige sko ol.

21 Garasjeplass

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?
Nei

Kommentar:
Garasjeplassen er målt på stedet og er under dagens krav som er 2,5m bred og 5m lang.

Er det etablert lader for el-bil?
Nei

Kommentar:
Leiligheten disponerer 1 stykk parkeringsplass ved felles garasjeanlegg, plassen er målt til 2,4x2,7 meter.

Bilde



22 Bod

Bod

Gitterbod er etablert ved byggets felles garasjeanlegg. Boden er har låsbar dør og etasjen er mekanisk ventilert.

Bilde





Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sissel Fotland	9578-5993-4-4629861	2026-05-12 20:50:47

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
12. mai 2026

Oppdragsnummer
48-0049/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stongafjellsvegen 56B, 5301 KLEPPESTØ

Meglerfirma
Nordvik Bergen Sør

Selgere
Bjørg Eikemo, Sissel Fotland

Fullmektige
Sissel Fotland for Bjørg Eikemo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Hjørdis Eliassen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Grane Borettslag, dødsbo
Forsikret i: Storebrand

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: Storebrand, forsikringssak

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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: 48-0049/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sissel Fotland	**2026-05-12**

Identifikasjon

Sissel Fotland

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

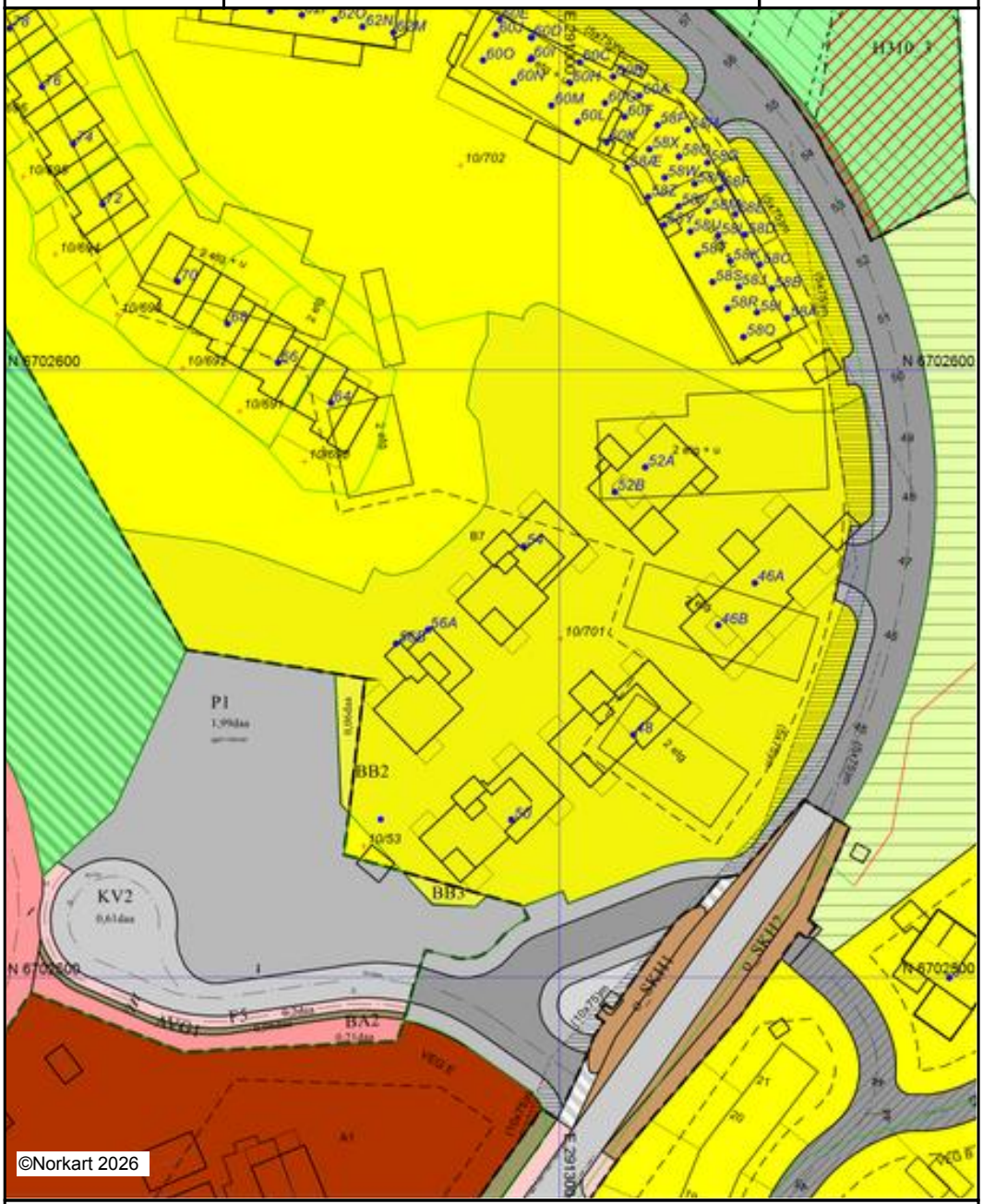
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 10/701
Adresse: Stongafjellsvegen 56B
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det taes forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Vedtekter

for

Grane Borettslag

(sist endret på generalforsamling 28.05.2020, deretter på GF 25.03.2026)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Grane Borettslag er et privat borettslag 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 Askøy kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelenes pålydende skal være 5000 kroner.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Medlemskap i Stongafjellet Velforening

Grane Borettslag har plikt/ rett til å delta i Stongafjellet Velforening med de plikter og

rettigheter det innebærer, medlemskontingent betales av borettslaget og innebærer ikke økning i fellesutgifter.

5-4 Installasjon av varmepumpe
Det er tillatt å installere varmepumpe i borettslaget etter skriftlig søknad til styret. Hver søknad behandles individuelt. Styret kan sette vilkår for plassering, type og utforming for å ivareta både sikkerhet, estetikk og bomiljø. Utvendig enhet skal monteres med deksel/hus i samsvar med borettslagets retningslinjer, slik at bygningsmassen får et helhetlig preg. Dekselet har også støydempende effekt. Installering og vedlikehold skjer for andelseiers regning og risiko. Eventuelle skader eller ulemper som oppstår som følge av installasjonen, er andelseiers ansvar. Varmepumpen skal være av en type og modell som oppfyller krav til lavt støynivå, og den skal ikke være til urimelig sjenanse for naboer. Dersom varmepumpen tas ut av bruk, plikter andelseier å fjerne den og tilbakeføre fasaden til opprinnelig stand, med mindre styret bestemmer noe annet. Styret utarbeider egne retningslinjer for installering av varmepumpe. Andelseier som monterer varmepumpe hos seg må underskrive en avtale om å følge retningslinjene.

5-5 Fast levegg
Andelseiere kan etter skriftlig søknad til styret få tillatelse til å montere fast levegg på terrassen. Se vilkår nederst i vedtektene.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer. Borettslaget skal også ha en valgkomite som består av en leder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Funksjonstiden for valgkomiteen er to år. Valgkomiteen kan gjenvelges. Et medlem av valgkomiteen bør byttes ut hvert fjerde år.

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

(4) Valgkomiteen skal foreslå kandidater til styret og til valgkomiteen. De skal også foreslå honorar for styremedlemmene. Valgkomiteens innstilling bør begrunnes.

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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.

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.

Gjeldende fra 24.03.2009
Sist endret 07.05.2012
Sist endret 13.04.2016

Forslag til vedtektsendring / retningslinje

§ Levegger og skjerming

Andelseiere kan etter skriftlig søknad til styret få tillatelse til å montere fast levegg på terrassen. Følgende vilkår gjelder:

1. Plassering og dimensjoner

- **Mellom søyler:** Levegg kan monteres i flukt mellom eksisterende søyler.
- **Uten søyler:** Der det ikke finnes søyler, kan levegg monteres som en frittstående konstruksjon. Leveggen skal i slike tilfeller ikke stikke lenger ut (ha større dybde) enn de leveggene som monteres mellom søyler i borettslaget.
- **Høyde:** Maksimal høyde for alle typer levegger er **180 cm** fra gulvflate.

2. Utførelse og estetikk

- **Design:** Leveggen skal oppføres som en stilren spilevegg. Spilene skal monteres liggende for å sikre et ensartet estetisk uttrykk i hele bygningsmassen.
- **Materialer og farge:** Materialvalg og farge skal være i samsvar med borettslagets gjeldende fargepalett og må godkjennes av styret før montering starter. Styret vil utarbeide en standard for dette.

3. Ansvar og vedlikehold

- **Søknadsplikt:** Det skal alltid sendes skriftlig søknad med enkel skisse/beskrivelse til styret før igangsetting.
- **Vedlikehold:** Den enkelte andelseier har fullt ansvar for renhold og vedlikehold. Ved salg av andelen overføres vedlikeholdsplikten til ny eier. Dersom vedlikeholdet neglisjeres, kan styret kreve fjerning eller utbedring for andelseiers regning.
- **Teknisk utførelse:** Montering skal skje på en måte som ikke skader bygningskonstruksjonen eller bryter garantier på tettesjikt og membraner.

GRANE BORETTSLAG'S HUSORDENSREGLER

Fastsatt med hjemmel i borettslagsloven §5-11

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

Grunnprinsippet er at du forholder deg til omgivelsene på samme måte som du selv ønsker at omgivelsene skal forholde seg ovenfor deg. Det er likevel nødvendig å fastsette noen grenser som skal være ens for hele borettslaget.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til leiligheten, også eventuelle fremleietakere.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

NATTERO	Etter kl. 2300 skal det i den utstrekning det er mulig være ro i borettslaget og i leilighetene. Skal du ha fest, si ifra eller inviter også naboene på forhånd.
MUSIKK	Bruk av radio, TV og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke sjenerer naboer.
STØY	Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet 0800-1900 på hverdager, og 1000-1700 på lørdager. Søndager skal støyende arbeid unngås.
LÅSING	Gatedører, garasjeport og –dør, og dør til bossrom skal til enhver tid være avlåst.
FELLESAREAL	I fellesgangene og på fellesområder skal det ikke oppbevares private eiendeler. Husk at fellesgangene også fungerer som rømningsveier.
SØPPEL	Bosscontainere i bossrom skal benyttes. Ved større mengder avfall bruk returstasjoner. Større pappkartonger må rives i passende biter og presses flat. Vi oppfordrer også til å bruke container for glass og metall i svingen ved barnehagen.
RENHOLD	Felles heis og gang til garasje (både 1. og 2. etasje) i bygg B skal vaskes hver uke. Vi starter med leilighet 1 i uke 1 2009, og leilighet 2 i uke 2 osv. Du har vask hver 25. uke. Sjekk vaskelisten og kryss ut når utført. Når det gjelder vasking i felles oppganger, bli enige om rutine.

SKADER/ MANGLER	Skader eller mangler på borettslagets eiendom må straks meldes til styret.
HUSDYRHOLD	Det må søkes til styret før man anskaffer seg et dyr og rette seg etter de praktiske regler som gjelder for dyrehold. Utekatter, reptiler og andre eksotiske dyr tillates ikke.
PARKERING	Parkering skal skje på oppmerkede plasser. Kjøring til leilighetene skal kun skje ved lasting og lossing.
GRILLING	Bruk elektrisk eller gassfyrt grill, både på terrassene og i fellesarealene. Det er forbudt å benytte kullfyrt grill.
MARKISER	Det er anledning til å sette opp markiser/screen etter vedtatt standard og farge. Kontakt styret for detaljer før bestilling.
SNØMÅKING	er et felles ansvar. Trapper og gangveier måkes/saltes/grus-legges ved behov. Utstyr til hver oppgang finnes i garasjen.
PARABOL	paraboler som er synlige eller som blir festet til yttervegg er ikke tillatt. Bruk kabelnettet.

Andelseierne må formidle de vedtatte ordensregler til de som bor etter reglene om bruksoverlating.

Styret i borettslaget kan endre husordensreglene dersom behovet tilsier dette. Du vil få skriftlig melding om endringer dersom dette blir aktuelt.

Du kan selv komme med forslag til endringer av husordensreglene ved å melde dette skriftlig til styret.

Gjeldende utgave fra 30.10.2009

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6220
GRANE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GRANE BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

25. mars 2026 kl. 18:00, Montèr Florvåg .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til vedtektsendring: Installering av varmepumpe.
8. Forslag til vedtektendring: Bygging av levegg
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i GRANE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret innstiller styreleder Kari Kversøy Madsen, som møteleder.

Forslag til vedtak

Kari Kversøy Madsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Ved behov fungerer protokollvitner som tellekorps sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Janne Myklebust og Thor-Jacob Larsen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2025.pdf
2. 6220 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000.

Sak 7

Forslag til vedtektsendring: Installering av varmepumpe.

Forslag fremmet av:
Saken ble opprinnelig meldt inn av Anne Bente Åmodt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

På årsmøtet i fjor fikk styret følgende oppdrag:

Styret får i oppdrag å utrede mulighetene for å installere varmepumper, der det tas hensyn til støy, estetikk og plassering.

I Grane borettslag er det 25 boenheter. 11 av disse har installert gassovner. De andre leilighetene har panelovner og frittstående gassovner som oppvarming.

Her er noen momenter / innspill denne saken:

Vedtektene i borettslaget ble opprinnelig skrevet i 2009. Siden den gang har det skjedd flere endringer som gjør det aktuelt å vurdere oppdateringer:

- Strømprisene har økt betydelig, og gassovnene som mange av oss har installert, kan det i dag ikke skaffes reservedeler til. Å investere i ny gassovn vil komme på minimum 50-60 000 kr. inkl. montering.
- Nye tekniske løsninger på varmepumper gjør det mulig å redusere både energikostnader og miljøbelastning.

Fordeler med varmepumpe

- **Lavere strømforbruk:** En moderne varmepumpe kan redusere oppvarmingskostnadene betraktelig sammenlignet med elektriske panelovner eller gassovn.
- **Miljøvennlig valg:** Varmepumper gir mindre utslipp enn gass og bidrar til å redusere borettslagets samlede klimafotavtrykk.
- **Ny teknologi = mindre støy:** Tidligere var støy et problem, men de nyeste modellene er langt stillere og bedre tilpasset bomiljø.

Estetikk og felles rammer
For å sikre et helhetlig preg på bygningsmassen er det viktig at varmepumpeenhetene får like hus/deksler. Dette vil bidra til å ivareta estetikken i borettslaget.

Søknadsplikt
Hver enkelt beboer må søke styret om tillatelse før installasjon. Søknadene vil bli vurdert individuelt, slik at både tekniske og estetiske hensyn blir ivaretatt.

Forslag til vedtektsendring
For å muliggjøre installasjon av varmepumper må vedtektene oppdateres i årsmøtet. Det vil da åpnes for varmepumper under gitte retningslinjer, samtidig som vi ivaretar borettslagets helhetlige uttrykk og bomiljø.

Varmepumper er fullt forenelig med balansert ventilasjon, slik som vi har.

Det kan også være en fordel med å ha mulighet til å montere varmepumpe ved et ev. fremtidig salg av leiligheten.

FORSLAG TIL RETNINGSLINJER. (ikke utfyllende, styret gis fullmakt til å ferdigstille disse):

Varmepumper tillates etter styrets godkjenning, forutsatt at lagets kriterier er oppfylt, (plassering, lydnivå, montering mm).

Styret har ansvar for kriterier.

Det skal sendes søknad til styret, som skal inneholde følgende:

• Type varmepumpe

• Utvendig lydnivå

• Navn på godkjent installatørbedrift

• Planlagt monteringsmåned

• Bekreftelse om at gjeldende regler følges.

Arbeidet skal ikke påbegynnes før skriftlig tillatelse foreligger.

Følgende gjelder:

• Varmepumpens utedel monteres på vibrasjonsdempere, 20-25 cm fra vegg, eller på bein og plasseres på bygningens kortende, eller annen egnet plass.

• Maks utvendig lydnivå 48 db. Opplevd støy fra utsiden hos nabo skal være på maks 35 db. Støyreduksjonsfunksjon på ute del (nattmodus) anbefales.

• Firmaet som installerer skal være F-gass godkjent.

• Strømtilkobling til varmepumpen må være jordet.

• Installering av drenering/renne for spillvann fra motor/ute delen. Drypp panne installeres sammen med rør med varmekabel, som fører spill vann helt og direkte ned i renne.

• Dokumentasjon av installasjonen etter montasje sendes styret i elektronisk form.

• Varmepumpen skal ha jevnlig service, mht sikkerhet og støy.

Andelseier er ansvarlig for:

• Alle skader som følger av installasjon, demontering og bruk av varmepumpen.

• Alle kostnader til vedlikehold og utbedringer på bygning som kan tilskrives varmepumpen.

• Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing.

• Demontere varmepumpen hvis den ikke er ihht gjeldende regler, og hvis den ikke lenger er i bruk.

• Løse ethvert problem ift naboer vedr vibrasjoner eller støy over fastsatte grenser, i ytterste konsekvens demontering.

• Å gjøre ny eier kjent med reglene vedr varmepumper i laget, og at ansvaret overføres til ny eier. Hvis ikke ny eier ønsker å overta varmepumpen må varmepumpen demonteres og fasaden må settes i opprinnelig stand.

Styrets innstilling

Styret er delt i denne saken. Et flertall ønsker vedtektsendringen.

Forslag til vedtak

Det legges til i vedtektenes § 5 et punkt nr. 4, at det blir tillatt å installere varmepumpe i borettslaget etter skriftlig søknad til styret. Hver søknad behandles individuelt. Styret kan sette vilkår for plassering, type og utforming for å ivareta både sikkerhet, estetikk og bomiljø. Utvendig enhet skal monteres med deksel/hus i samsvar med borettslagets retningslinjer, slik at bygningsmassen får et helhetlig preg. Dekselet har også støydempende effekt. Installering og vedlikehold skjer for andelseiers regning og risiko. Eventuelle skader eller ulemper som oppstår som følge av installasjonen, er andelseiers ansvar. Varmepumpen skal være av en type og modell som oppfyller krav til lavt støynivå, og den skal ikke være til urimelig sjenanse for naboer. Dersom varmepumpen tas ut av bruk, plikter andelseier å fjerne den og tilbakeføre fasaden til opprinnelig stand, med mindre styret bestemmer noe annet. Styret utarbeider egne retningslinjer for installering av varmepumpe.- Andelseier som monterer varmepumpe hos seg må underskrive en avtale om å følge retningslinjene.

Sak 8

Forslag til vedtektendring: Bygging av levegg

Forslag fremmet av:
Kari Kversøy Madsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til vedtektsendring / retningslinje

En del beboere har montert uttrekkbare levegger mellom søylene. Disse blafrer og er lite stabile når det blåser.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til saken.

Forslag til vedtak

Det legges til i vedtektenes § 5 et punkt nr. 5 at andelseiere kan etter skriftlig søknad til styret få tillatelse til å montere fast levegg på terrassen. Se villkår i vedlegg.

Vedlegg

3. Forslag til vedteksendring - levegger.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Terje Askvik

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gerd Marion Auflem

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport – Grane borettslag

Innledning

Styret har i perioden bestått av følgende personer:

● Kari Kversøy Madsen: Styreleder (valgt for to år)

● Janne Myklebust: Styremedlem (på valg)

● Thor-Jacob Larsen: Styremedlem (valgt for to år)

● Gerd Auflem: Varamedlem (på valg)

Vi har i løpet av året avholdt 13 styremøter og to ekstraordinære årsmøter. I tillegg har det vært omfattende kommunikasjon, mindre møter og befaringer med Olav Tore Fosse og andre aktører angående drenering av massene foran nr. 46 og 48.

Vårt fokus har vært å ivareta bygningsmassen, få oversikt over økonomien og sørge for at Grane borettslag forblir et trygt og godt sted å bo.

Drift og vedlikehold

De viktigste tiltakene som er gjennomført i år:

● Rehabilitering av gesimser: Fullføring av arbeidet på samtlige bygg.

● Drenering: Drenering av massene mot garasjen foran nr. 46 og 48.

● Brannvern: Den årlige kontrollen av brannanlegget ble gjennomført i november. Det ble kun registrert enkelte mindre avvik.

● Utskifting av pullerter: Solberg Thomsen har støpt nytt fundament og montert ny pullert mellom nr. 52B og nr. 54. Pullerten ved nr. 48 skiftes i nær fremtid.

● Porttelefoner: Utskifting av porttelefoner i nr. 50. Øvrige porttelefoner skiftes ut fortløpende ved behov.

● Varmepumpe: Styret har sjekket interessen for å endre vedtektene slik at det blir mulig å montere varmepumpe i leilighetene. Da mange er positive til dette, vil saken bli lagt frem for votering på årsmøtet.

● Dugnad: Organisering av fellesarbeid/dugnad vår og høst.

● Gassanlegg: Inngått avtale om service på gassanlegget. Service er gjennomført i de fleste leilighetene.

● Ventilasjon: Gjennomført service på ventilasjonsanlegget. Utover dette består styrearbeidet av løpende driftsoppgaver: betaling av fakturaer, kontakt med vaskebyrå, heiskontroll, elektriker, skadedyrkontroll, organisering av brøyting og plenklipp, samt løpende kommunikasjon med beboerne. Økonomisk status Vi har i år økt fellesutgiftene to ganger, noe som var helt nødvendig for å opprettholde en sunn økonomi. Etter to store rehabiliteringsprosjekter måtte vi ta opp lån for å finansiere disse. Økte utgifter til felleslån, innføring av eiendomsskatt og generell prisstigning gjorde at vi ikke hadde noe annet valg enn å justere fellesutgiftene. Ved årsoppgjøret gikk vi ca. 500 000 kroner i pluss. Dette er midler vi bør beholde som en økonomisk buffer. Styret jobber kontinuerlig med å holde driftskostnadene nede uten at det går på bekostning av vedlikeholdskvaliteten. Det er ikke planlagt ekstraordinære økninger i felleskostnadene det kommende året utover generell prisstigning. Vi må imidlertid ta forbehold om at doblingen av eiendomsskatten og økte vann- og avløpsgebyrer kan medføre ytterligere justeringer. Dette vil vi vurdere utover våren. Bomiljø og sosiale tiltak Vi vil takke alle som stilte opp på dugnadene i mai og august. Vi fikk malt bosshuset, vasket de

fleste fasadene, renset sluk, luket og ordnet i bedene. Det ble også plukket stein, sådd plen og boden ble oppgradert. Ordningen med å fordele arbeidsøktene over tre dager fungerte godt, da det gjorde det lettere for flere å bidra. I forbindelse med dugnadene hadde vi en sosial samling i glasshuset den siste dagen. Takk til alle som bidro med kaffe og kaker!

Vi har ikke hatt en egen sosialkomité i år.

Veien videre

Neste år vil styret prioritere følgende:

- Nødvendig fuging av vinduer og skyvedører for å forebygge lekkasjer.
- Skifte av de tre gjenværende nedløpene fra terrasser etter gesimsarbeidet.
- Utskifting av defekte utelamper til LED-belysning.
- Oppfølging av HMS-arbeid.
- Dugnad vår og høst.

Kleppestø, 04.03.26

Styret

Styrets årsrapport – Grane borettslag

Innledning

Styret har i perioden bestått av følgende personer:

- Kari Kversøy Madsen: Styreleder (valgt for to år)
- Janne Myklebust: Styremedlem (på valg)
- Thor-Jacob Larsen: Styremedlem (valgt for to år)
- Gerd Auflem: Varamedlem (på valg)

Vi har i løpet av året avholdt 13 styremøter og to ekstraordinære årsmøter. I tillegg har det vært omfattende kommunikasjon, mindre møter og befaringer med Olav Tore Fosse og andre aktører angående drenering av massene foran nr. 46 og 48.

Vårt fokus har vært å ivareta bygningsmassen, få oversikt over økonomien og sørge for at Grane borettslag forblir et trygt og godt sted å bo.

Drift og vedlikehold

De viktigste tiltakene som er gjennomført i år:

- Rehabilitering av gesimser: Fullføring av arbeidet på samtlige bygg.
- Drenering: Drenering av massene mot garasjen foran nr. 46 og 48.
- Brannvern: Den årlige kontrollen av brannanlegget ble gjennomført i november. Det ble kun registrert enkelte mindre avvik.
- Utskifting av pullerter: Solberg Thomsen har støpt nytt fundament og montert ny pullert mellom nr. 52B og nr. 54. Pullerten ved nr. 48 skiftes i nær fremtid.
- Porttelefoner: Utskifting av porttelefoner i nr. 50. Øvrige porttelefoner skiftes ut fortløpende ved behov.
- Varmepumpe: Styret har sjekket interessen for å endre vedtektene slik at det blir mulig å montere varmepumpe i leilighetene. Da mange er positive til dette, vil saken bli lagt frem for votering på årsmøtet.
- Dugnad: Organisering av fellesarbeid/dugnad vår og høst.
- Gassanlegg: Inngått avtale om service på gassanlegget. Service er gjennomført i de fleste leilighetene.
- Ventilasjon: Gjennomført service på ventilasjonsanlegget.

Utover dette består styrearbeidet av løpende driftsoppgaver: betaling av fakturaer, kontakt med vaskebyrå, heiskontroll, elektriker, skadedyrkontroll, organisering av brøyting og plenklipp, samt løpende kommunikasjon med beboerne.

Økonomisk status

Vi har i år økt fellesutgiftene to ganger, noe som var helt nødvendig for å opprettholde en sunn økonomi. Etter to store rehabiliteringsprosjekter måtte vi ta opp lån for å finansiere disse. Økte utgifter til felleslån, innføring av eiendomsskatt og generell prisstigning gjorde at vi ikke hadde noe annet valg enn å justere fellesutgiftene.

Ved årsoppgjøret gikk vi ca. 500 000 kroner i pluss. Dette er midler vi bør beholde som en økonomisk buffer. Styret jobber kontinuerlig med å holde driftskostnadene nede uten at det går på bekostning av vedlikeholdskvaliteten.

Det er ikke planlagt ekstraordinære økninger i felleskostnadene det kommende året utover generell prisstigning. Vi må imidlertid ta forbehold om at doblingen av eiendomsskatten og økte vann- og avløpsgebyrer kan medføre ytterligere justeringer. Dette vil vi vurdere utover våren.

Bomiljø og sosiale tiltak

Vi vil takke alle som stilte opp på dugnadene i mai og august. Vi fikk malt bosshuset, vasket de fleste fasadene, renset sluk, luket og ordnet i bedene. Det ble også plukket stein, sådd plen og boden ble oppgradert.

Ordningen med å fordele arbeidsøktene over tre dager fungerte godt, da det gjorde det lettere for flere å bidra. I forbindelse med dugnadene hadde vi en sosial samling i glasshuset den siste dagen. Takk til alle som bidro med kaffe og kaker!

Vi har ikke hatt en egen sosialkomité i år.

Veien videre

Neste år vil styret prioritere følgende:

- Nødvendig fuging av vinduer og skyvedører for å forebygge lekkasjer.
- Skifte av de tre gjenværende nedløpene fra terrasser etter gesimsarbeidet.
- Utskifting av defekte utelamper til LED-belysning.
- Oppfølging av HMS-arbeid.
- Dugnad vår og høst.

Kleppestø, 04.03.26

Styret

Til generalforsamlingen i Grane Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

HORDALAND REVISJON AS

Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Grane Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på 1 975 877. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Bergen, 19. februar 2026
Hordaland Revisjon AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

GRANE BORETTSLAG
ORG.NR. 892323992, KLIENTNR. 6220

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**121 190**	**642 511**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 975 877	453 020
Tilbakeføring av avskrivning	15	31 740	54 413
Fradrag for gjennomført påkostn.		-373 508	-2 737 498
Tillegg for nye langsiktige lån	18	13 462 324	1 200 000
Økning annen langsiktig gjeld	18	0	1 300 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-10 763 348	-83 302
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-707 954
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**381 331**	**-521 321**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**502 521**	**121 190**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		509 470	1 169 353
Kortsiktig gjeld		-6 949	-1 048 164
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**502 521**	**121 190**

GRANE BORETTSLAG
ORG.NR. 892323992, KLIENTNR. 6220

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	265 403	301 875	0	262 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 892 765	1 751 112	2 107 000	2 301 199
Vaskeri	8	31 297	0	0	0
Andre inntekter		0	2 019	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 189 465**	**2 055 006**	**2 107 000**	**2 563 199**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-35 250	-21 150	-15 000	-35 250
Styrehonorar	4	-250 000	-150 000	-250 000	-200 000
Avskrivninger	15	-31 740	-54 413	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 001	-6 676	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-75 600	-72 690	-77 000	-80 465
Konsulenthonorar		-84 980	-150 963	-100 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-2 145 306	-600 732	-10 237 074	-513 000
Forsikringer		-149 095	-132 017	-204 000	-167 000
Kommunale avgifter	7	-688 255	-467 764	-575 000	-555 700
Energi/fyring	9	-21 297	-20 510	-50 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-166 886	-210 249	-208 000	-175 000
Andre driftskostnader	10	-82 888	-176 471	-148 500	-140 180
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 738 298**	**-2 063 634**	**-11 871 574**	**-1 898 805**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**-1 548 833**	**-8 629**	**-9 764 574**	**664 394**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	707 954	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-1 548 833**	**699 325**	**-9 764 574**	**664 394**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 672	6 015	0	0
Finanskostnader	12	-430 716	-252 320	-200 000	-452 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-427 044**	**-246 305**	**-200 000**	**-452 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 975 877**	**453 020**	**-9 964 574**	**212 394**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		0	453 020		
Fra annen egenkapital:		-1 975 877	0		

GRANE BORETTSLAG
ORG.NR. 892323992, KLIENTNR. 6220

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	75 075 000	75 075 000
Rehabilitering		3 111 005	2 737 498
Tomt		2 900 000	2 900 000
Andre varige driftsmidler	15	1	31 741
SUM ANLEGGSMIDLER		**81 086 006**	**80 744 239**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 112	24 985
Forskuddsbetalte kostnader		98 857	102 939
Andre kortsiktige fordringer	16	102	911
Energiavregning	20	23 287	35 506
Driftskonto OBOS-banken		397 341	1 038 529
Sparekonto OBOS-banken		2 058	1 989
SUM OMLØPSMIDLER		**532 757**	**1 204 860**
SUM EIENDELER		**81 618 763**	**81 949 098**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 25 * 5000		125 000	125 000
Annen egenkapital	17	40 871 385	42 847 262
SUM EGENKAPITAL		**40 996 385**	**42 972 262**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	8 622 142	5 923 166
Borettsinnskudd	19	31 970 000	31 970 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**40 592 142**	**37 893 166**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		800	0
Leverandørgjeld		26 486	1 081 754
Påløpte renter		2 499	1 893
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	21	451	23
SUM KORTSIKTIG GJELD		**30 236**	**1 083 670**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**81 618 763**	**81 949 098**
Pantstillelse	22	97 200 000	94 400 000
Garantiansvar		0	0

Askøy, 19.02.2026
Styret i Grane Borettslag

Kari Kversøy Madsen /s/ Janne Myklebust /s/ Thor-Jacob Larsen /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 685 365
Garasjeleie	5 200
TV/bredbånd	202 200
Kapitalkostnader IN I	4 513
Kapitalkostnader IN II	264 993
Reg.kapitalkostnader IN I	102
Reg.kapitalkostnader IN II	-4 205
Fratrekk kapitalkostnader	-265 403
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 892 765**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-250 000
SUM STYREHONORAR	**-250 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 001
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 001**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 069 279
Drift/vedlikehold VVS	-183 656
Drift/vedlikehold elektro	-81 020
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 099
Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 920
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 563
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-712 330
Kostnader dugnader	-4 440
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 145 306**

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

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-5 372
Vann- og avløpsgebyr	-581 461
Renovasjonsgebyr	-101 422
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-688 255**

NOTE 8

VASKERI	
Inntekter	31 297
KOSTNADER VASKERI	
SUM VASKERI	**31 297**

NOTE 9

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-21 297
SUM ENERGI / FYRING	**-21 297**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 199
Diverse utstyr	-1 359
Renhold ved firmaer	-50 698
Snørydding	-1 869
Gressklipping	-2 500
Andre driftskostnader	-10 572
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kontorkostnader	-3 523
Bank- og kortgebyr	-2 673
Øreavrunding	10
Velferdskostnader	-525
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-82 888**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 508
Renter av sparekonto i OBOS-banken	69
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 519
Andre renteinntekter	576
SUM FINANSINNTEKTER	**3 672**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 057
Pantegjeldsrenter	-190 435
Pantegjeldsrenter	-33 163
Pantegjeldsrenter	-39 549
Pantegjeldsrenter	-70 628
Pantegjeldsrenter	-94 884
SUM FINANSKOSTNADER	**-430 716**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	75 075 000
SUM BYGNINGER	**75 075 000**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
REHABILITERING II

Hovedentreprenør I	**3 111 005**
SUM REHABILITERING II	**3 111 005**

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Grillhytte		
Tilgang 2020	272 063	
Avskrevet tidligere	-240 322	
Avskrevet i år	-31 740	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**31 740**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	102
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**102**

NOTE 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	32 614 431
Egenkapital fra IN tidligere år	49 241 076
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-40 984 122
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**40 871 385**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,29 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig, 2008	-46 005 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 328 344	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 558	
Nedbetalt tidligere, IN	40 649 614	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-24 484
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,29 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-12 143 380	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	144 773	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	70 353	
Nedbetalt tidligere, IN	8 591 462	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-3 336 792
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,29 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-5 284 366	
Nedbetalt i år	23 500	
		-5 260 866
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 622 142**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-31 970 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-31 970 000**

NOTE 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

KOSTNADER

Gass	58 793
SUM KOSTNADER	**58 793**

Uoppgjorte avregninger	-35 506
SUM ENERGIAVREGNING	**23 287**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-416
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-451**

NOTE 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	31 970 000
Pantelån	8 622 142
Beregnede IN forpliktelser	8 256 954
TOTALT	**48 849 096**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	75 075 000
Tomt	2 900 000
TOTALT	**77 975 000**

Forslag til vedtektsendring / retningslinje

§ Levegger og skjerming

Andelseiere kan etter skriftlig søknad til styret få tillatelse til å montere fast levegg på terrassen. Følgende vilkår gjelder:

1. Plassering og dimensjoner

- **Mellom søyler:** Levegg kan monteres i flukt mellom eksisterende søyler.
- **Uten søyler:** Der det ikke finnes søyler, kan levegg monteres som en frittstående konstruksjon. Leveggen skal i slike tilfeller ikke stikke lenger ut (ha større dybde) enn de leveggene som monteres mellom søyler i borettslaget.
- **Høyde:** Maksimal høyde for alle typer levegger er **180 cm** fra gulvflate.

2. Utførelse og estetikk

- **Design:** Leveggen skal oppføres som en stilren spilevegg. Spilene skal monteres liggende for å sikre et ensartet estetisk uttrykk i hele bygningsmassen.
- **Materialer og farge:** Materialvalg og farge skal være i samsvar med borettslagets gjeldende fargepalett og må godkjennes av styret før montering starter. Styret vil utarbeide en standard for dette.

3. Ansvar og vedlikehold

- **Søknadsplikt:** Det skal alltid sendes skriftlig søknad med enkel skisse/beskrivelse til styret før igangsetting.
- **Vedlikehold:** Den enkelte andelseier har fullt ansvar for renhold og vedlikehold. Ved salg av andelen overføres vedlikeholdsplikten til ny eier. Dersom vedlikeholdet neglisjeres, kan styret kreve fjerning eller utbedring for andelseiers regning.
- **Teknisk utførelse:** Montering skal skje på en måte som ikke skader bygningskonstruksjonen eller bryter garantier på tettesjikt og membraner.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26
Selskapsnummer: 6220 **Selskapsnavn:** GRANE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for GRANE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 892323992
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Montèr Florvåg .

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret innstiller styreleder Kari Kversøy Madsen, som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Kari Kversøy Madsen er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Ved behov fungerer protokollvitner som tellekorps sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Janne Myklebust og Thor-Jacob Larsen er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 200 000.

✓ Vedtatt.

7. Forslag til vedtektsendring: Installering av varmepumpe.

Fremmet av: Saken ble opprinnelig meldt inn av Anne Bente Åmodt

På årsmøtet i fjor fikk styret følgende oppdrag:

Styret får i oppdrag å utrede mulighetene for å installere varmepumper, der det tas hensyn til støy, estetikk og plassering.

I Grane borettslag er det 25 boenheter. 11 av disse har installert gassovner. De andre leilighetene har panelovner og frittstående gassovner som oppvarming.

Her er noen momenter / innspill denne saken:

Vedtektene i borettslaget ble opprinnelig skrevet i 2009. Siden den gang har det skjedd flere endringer som gjør det aktuelt å vurdere oppdateringer:

- Strømprisene har økt betydelig, og gassovnene som mange av oss har installert, kan det i dag ikke skaffes reservedeler til. Å investere i ny gassovn vil komme på minimum 50-60 000 kr. inkl. montering.
- Nye tekniske løsninger på varmepumper gjør det mulig å redusere både energikostnader og miljøbelastning.

Fordeler med varmepumpe

- **Lavere strømforbruk:** En moderne varmepumpe kan redusere oppvarmingskostnadene betraktelig sammenlignet med elektriske panelovner eller gassovn.
- **Miljøvennlig valg:** Varmepumper gir mindre utslipp enn gass og bidrar til å redusere borettslagets samlede klimafotavtrykk.
- **Ny teknologi = mindre støy:** Tidligere var støy et problem, men de nyeste modellene er langt stillere og bedre tilpasset bomiljø.

Estetikk og felles rammer
For å sikre et helhetlig preg på bygningsmassen er det viktig at varmepumpeenhetene får like hus/deksler. Dette vil bidra til å ivareta estetikken i borettslaget.

Søknadsplikt
Hver enkelt beboer må søke styret om tillatelse før installasjon. Søknadene vil bli vurdert individuelt, slik at både tekniske og estetiske hensyn blir ivaretatt.

Forslag til vedtektsendring
For å muliggjøre installasjon av varmepumper må vedtektene oppdateres i årsmøtet. Det vil da åpnes for varmepumper under gitte retningslinjer, samtidig som vi ivaretar borettslagets helhetlige uttrykk og bomiljø.

Varmepumper er fullt forenelig med balansert ventilasjon, slik som vi har.

Det kan også være en fordel med å ha mulighet til å montere varmepumpe ved et ev. fremtidig salg av leiligheten.

FORSLAG TIL RETNINGSLINJER. (ikke utfyllende, styret gis fullmakt til å ferdigstille disse):

Varmepumper tillates etter styrets godkjenning, forutsatt at lagets kriterier er oppfylt, (plassering, lydnivå, montering mm).

Styret har ansvar for kriterier.

Det skal sendes søknad til styret, som skal inneholde følgende:

• Type varmepumpe

• Utvendig lydnivå

• Navn på godkjent installatørbedrift

• Planlagt monteringsmåned

• Bekreftelse om at gjeldende regler følges.

Arbeidet skal ikke påbegynnes før skriftlig tillatelse foreligger.

Følgende gjelder:

• Varmepumpens utedel monteres på vibrasjonsdempere, 20-25 cm fra vegg, eller på bein og plasseres på bygningens kortende, eller annen egnet plass.

• Maks utvendig lydnivå 48 db. Opplevd støy fra utsiden hos nabo skal være på maks 35 db. Støyreduksjonsfunksjon på ute del (nattmodus) anbefales.

• Firmaet som installerer skal være F-gass godkjent.

• Strømtilkobling til varmepumpen må være jordet.

• Installering av drenering/renne for spillvann fra motor/ute delen. Drypp panne installeres sammen med rør med varmekabel, som fører spill vann helt og direkte ned i renne.

• Dokumentasjon av installasjonen etter montasje sendes styret i elektronisk form.

• Varmepumpen skal ha jevnlig service, mht sikkerhet og støy.

Andelseier er ansvarlig for:

• Alle skader som følger av installasjon, demontering og bruk av varmepumpen.

• Alle kostnader til vedlikehold og utbedringer på bygning som kan tilskrives varmepumpen.

• Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing.

• Demontere varmepumpen hvis den ikke er ihht gjeldende regler, og hvis den ikke lenger er i bruk.

• Løse ethvert problem ift naboer vedr vibrasjoner eller støy over fastsatte grenser, i ytterste konsekvens demontering.

• Å gjøre ny eier kjent med reglene vedr varmepumper i laget, og at ansvaret overføres til ny eier. Hvis ikke ny eier ønsker å overta varmepumpen må varmepumpen demonteres og fasaden må settes i opprinnelig stand.

Styrets innstilling
Styret er delt i denne saken. Et flertall ønsker vedtektsendringen.

Forslag til vedtak:
Det legges til i vedtektenes § 5 et punkt nr. 4, at det blir tillatt å installere varmepumpe i borettslaget etter skriftlig søknad til styret. Hver søknad behandles individuelt. Styret kan sette vilkår for plassering, type og utforming for å ivareta både sikkerhet, estetikk og bomiljø. Utvendig enhet skal monteres med deksel/hus i samsvar med borettslagets retningslinjer, slik at bygningsmassen får et helhetlig preg. Dekselet har også støydempende effekt. Installering og vedlikehold skjer for andelseiers regning og risiko. Eventuelle skader eller ulemper som oppstår som følge av installasjonen, er andelseiers ansvar. Varmepumpen skal være av en type og modell som oppfyller krav til lavt støynivå, og den skal ikke være til urimelig sjenanse for naboer. Dersom varmepumpen tas ut av bruk, plikter andelseier å fjerne den og tilbakeføre fasaden til opprinnelig stand, med mindre styret bestemmer noe annet. Styret utarbeider egne retningslinjer for installering av varmepumpe. Andelseier som monterer varmepumpe hos seg må underskrive en avtale om å følge retningslinjene.

✓ **Vedtatt. Det ble vedtatt med 12 ja og 2 nei, og 1 blank.**

8. Forslag til vedtektendring: Bygging av levegg

Fremmet av: Kari Kversøy Madsen

Forslag til vedtektsendring / retningslinje
En del beboere har montert uttrekkbare levegger mellom søylene. Disse blafrer og er lite stabile når det blåser.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positiv til saken.

Forslag til vedtak:
Det legges til i vedtektenes § 5 et punkt nr. 5 at andelseiere kan etter skriftlig søknad til styret få tillatelse til å montere fast levegg på terrassen. Se villkår i vedlegg.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Terje Askvik

Følgende stilte til valg:
Terje Askvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gerd Marion Auflem

Ny valgkomite Solfrid Hess og Sølvi Sandmann.

Følgende stilte til valg:
Gerd Marion Auflem

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 6220
Grane Borettslag

Velkommen til årsmøte i Grane Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
15. august 2024 kl. 17:30, Garasjen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Utbedring av Gesims på de resterende byggene i borettslaget.

Med vennlig hilsen,
Styret i Grane Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Utbedring av Gesims på de resterende byggene i borettslaget.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har behov for å låne penger i forbindelse med arbeidet for å skifte ut gesims på de resterende byggene. Etter at det første bygget er ferdigstilt, er vurderingen at det er hensiktsmessig å skifte på de andre byggene så raskt som mulig for å forhindre større skader, og da eventuelt større kostnader.

Styret har estimert maksimal kapitalbehov på 2.500.000,-kr som da vil bli utbetalt etter behov, og da i 3 utbetalinger for å spare oss for unødige rentekostnader.

Borettslaget har ikke egenkapital til å utføre skifte av gesims på alle husene etter hverandre uten å låne penger, så alternativene er at vi måtte ha økt fellesutgiftene betydelig, eller låne penger som vi nå foreslår. Da slipper vi å gjøre endringer på husleien, og får jobben gjort fortløpende.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å foreta nødvendig låneopptak , opp til 2.500.000,-kr

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til nødvendig låneopptak , opp til 2.500.000,-kr Låneopptaket sikres med prioritet foran felles obligasjon.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.08.24
Selskapsnummer: 6220 **Selskapsnavn:** Grane Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

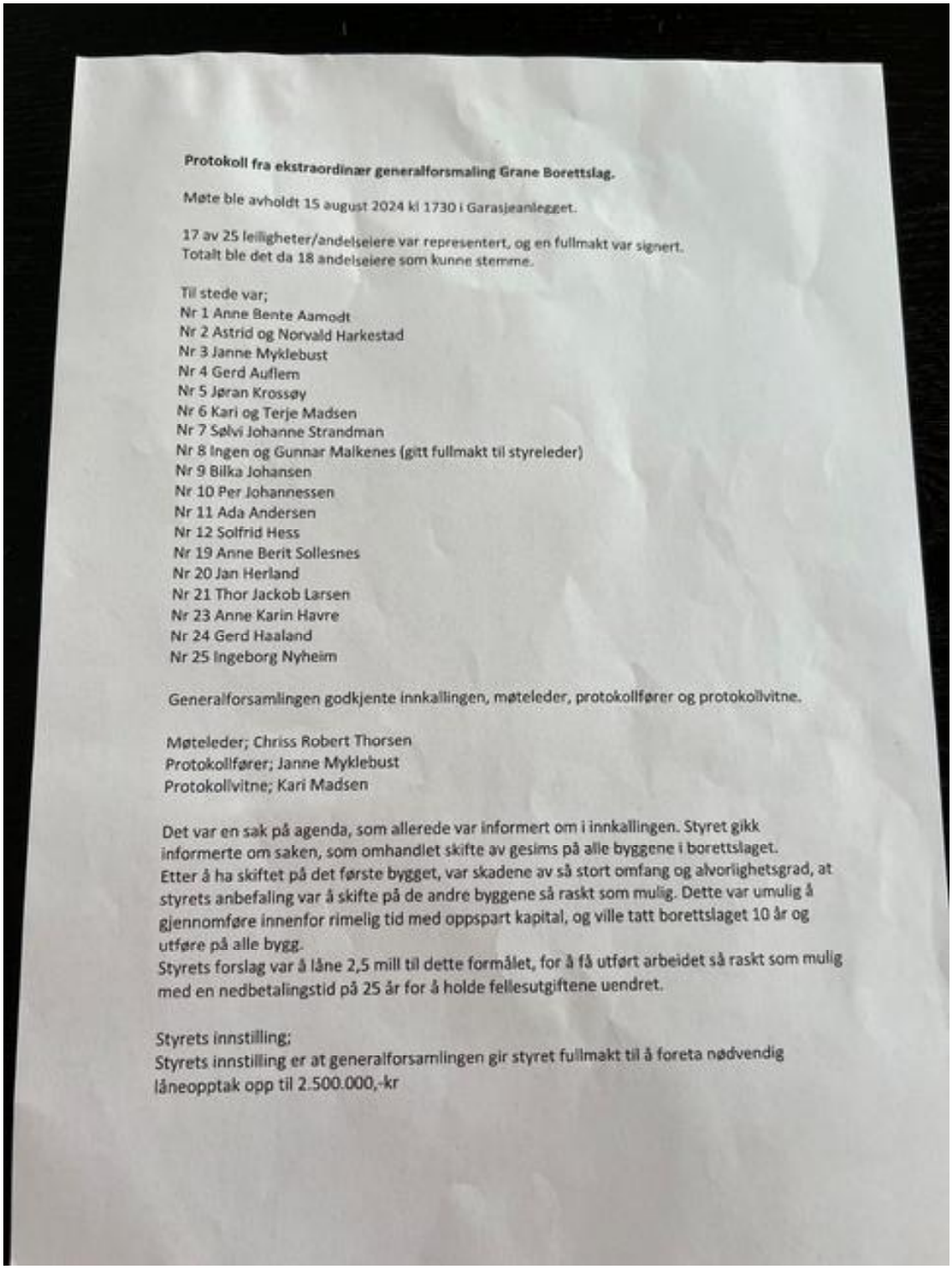
Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.



Protokoll fra ekstraordinær generalforsmaling Grane Borettslag.

Møte ble avholdt 15 august 2024 kl 1730 i Garasjeanlegget.

17 av 25 leiligheter/andelseiere var representert, og en fullmakt var signert.
Totalt ble det da 18 andelseiere som kunne stemme.

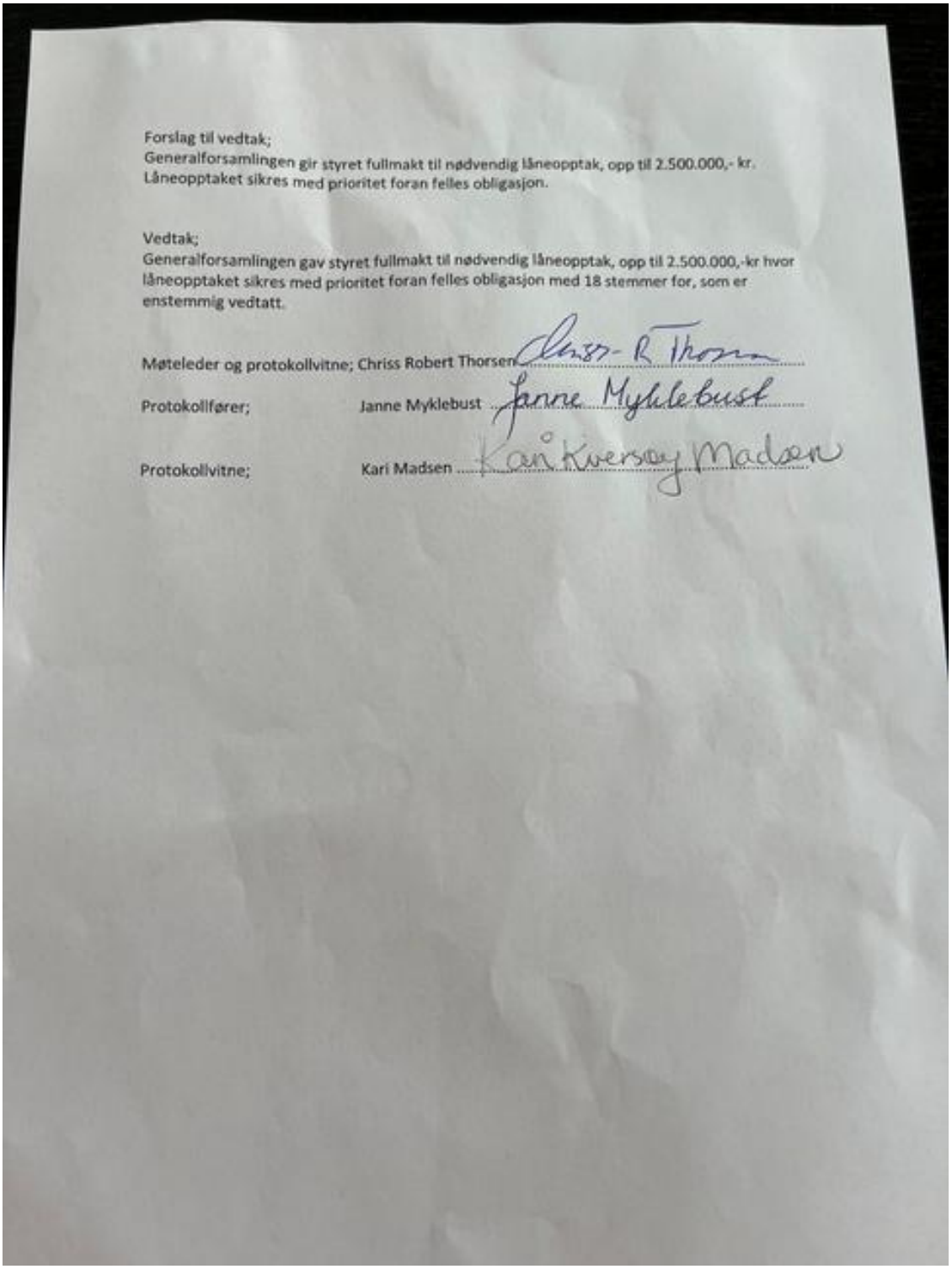
Til stede var;
Nr 1 Anne Bente Aamodt
Nr 2 Astrid og Norvald Harkestad
Nr 3 Janne Myklebust
Nr 4 Gerd Auflem
Nr 5 Jøran Krossøy
Nr 6 Kari og Terje Madsen
Nr 7 Sølvi Johanne Strandman
Nr 8 Ingen og Gunnar Malkenes (gitt fullmakt til styreleder)
Nr 9 Bilka Johansen
Nr 10 Per Johannessen
Nr 11 Ada Andersen
Nr 12 Solfrid Hess
Nr 19 Anne Berit Sollesnes
Nr 20 Jan Herland
Nr 21 Thor Jackob Larsen
Nr 23 Anne Karin Havre
Nr 24 Gerd Haaland
Nr 25 Ingeborg Nyheim

Generalforsamlingen godkjente innkallingen, møteleder, protokollfører og protokollvitne.

Møteleder; Chriss Robert Thorsen
Protokollfører; Janne Myklebust
Protokollvitne; Kari Madsen

Det var en sak på agenda, som allerede var informert om i innkallingen. Styret gikk informerte om saken, som omhandlet skifte av gesims på alle byggene i borettslaget.
Etter å ha skiftet på det første bygget, var skadene av så stort omfang og alvorlighetsgrad, at styrets anbefaling var å skifte på de andre byggene så raskt som mulig. Dette var umulig å gjennomføre innenfor rimelig tid med oppspart kapital, og ville tatt borettslaget 10 år og utføre på alle bygg.
Styrets forslag var å låne 2,5 mill til dette formålet, for å få utført arbeidet så raskt som mulig med en nedbetalingstid på 25 år for å holde fellesutgiftene uendret.

Styrets innstilling;
Styrets innstilling er at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å foreta nødvendig låneopptak opp til 2.500.000,-kr



Forslag til vedtak;
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til nødvendig låneopptak, opp til 2.500.000,- kr.
Låneopptaket sikres med prioritet foran felles obligasjon.

Vedtak;
Generalforsamlingen gav styret fullmakt til nødvendig låneopptak, opp til 2.500.000,-kr hvor låneopptaket sikres med prioritet foran felles obligasjon med 18 stemmer for, som er enstemmig vedtatt.

Møteleder og protokollvitne; Chriss Robert Thorsen Chriss-R Thorsen

Protokollfører; Janne Myklebust Janne Myklebust

Protokollvitne; Kari Madsen Kari Kversøy Madsen

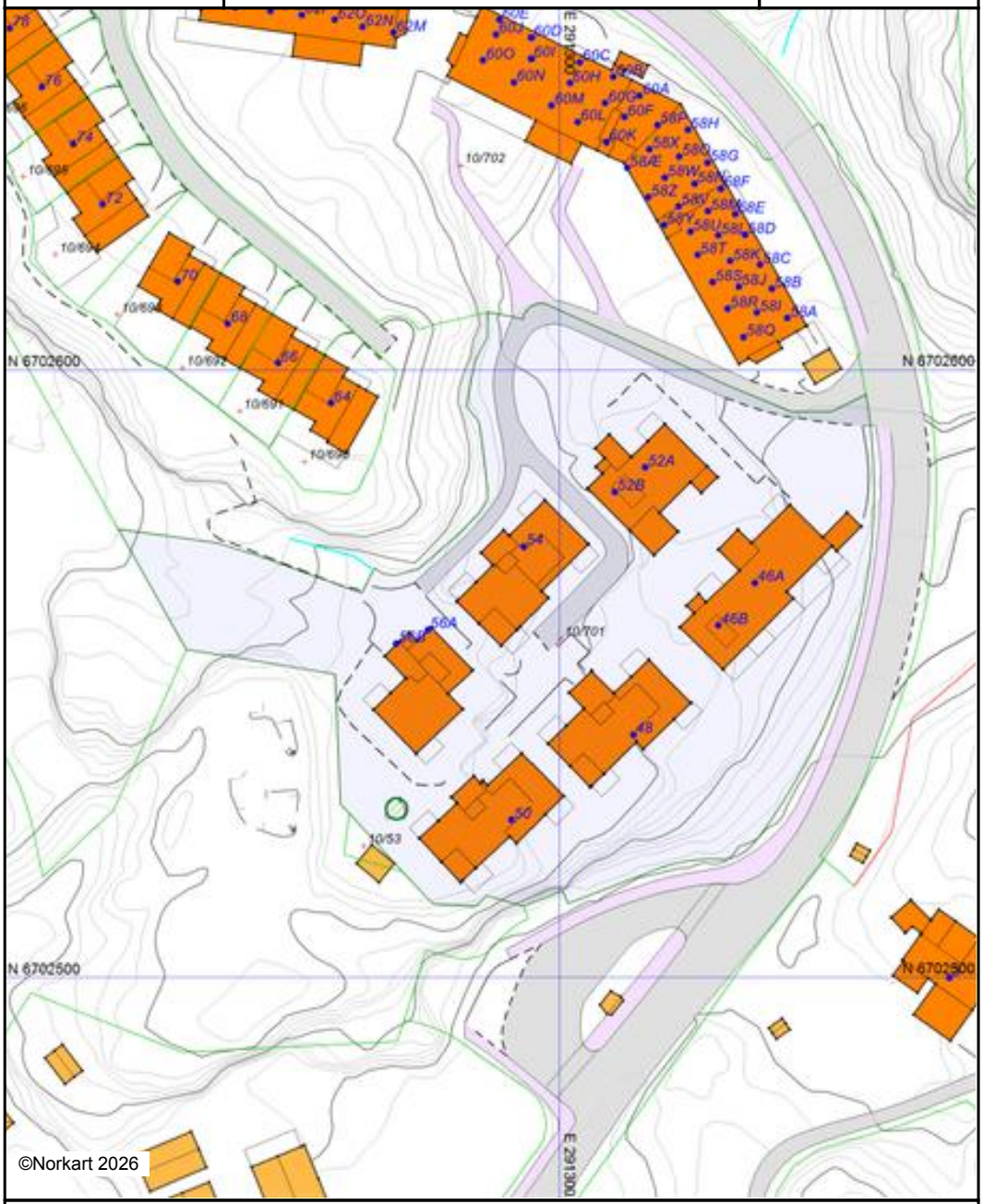
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 10/701
Adresse: Stongafjellsvegen 56B
Utskriftsdato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



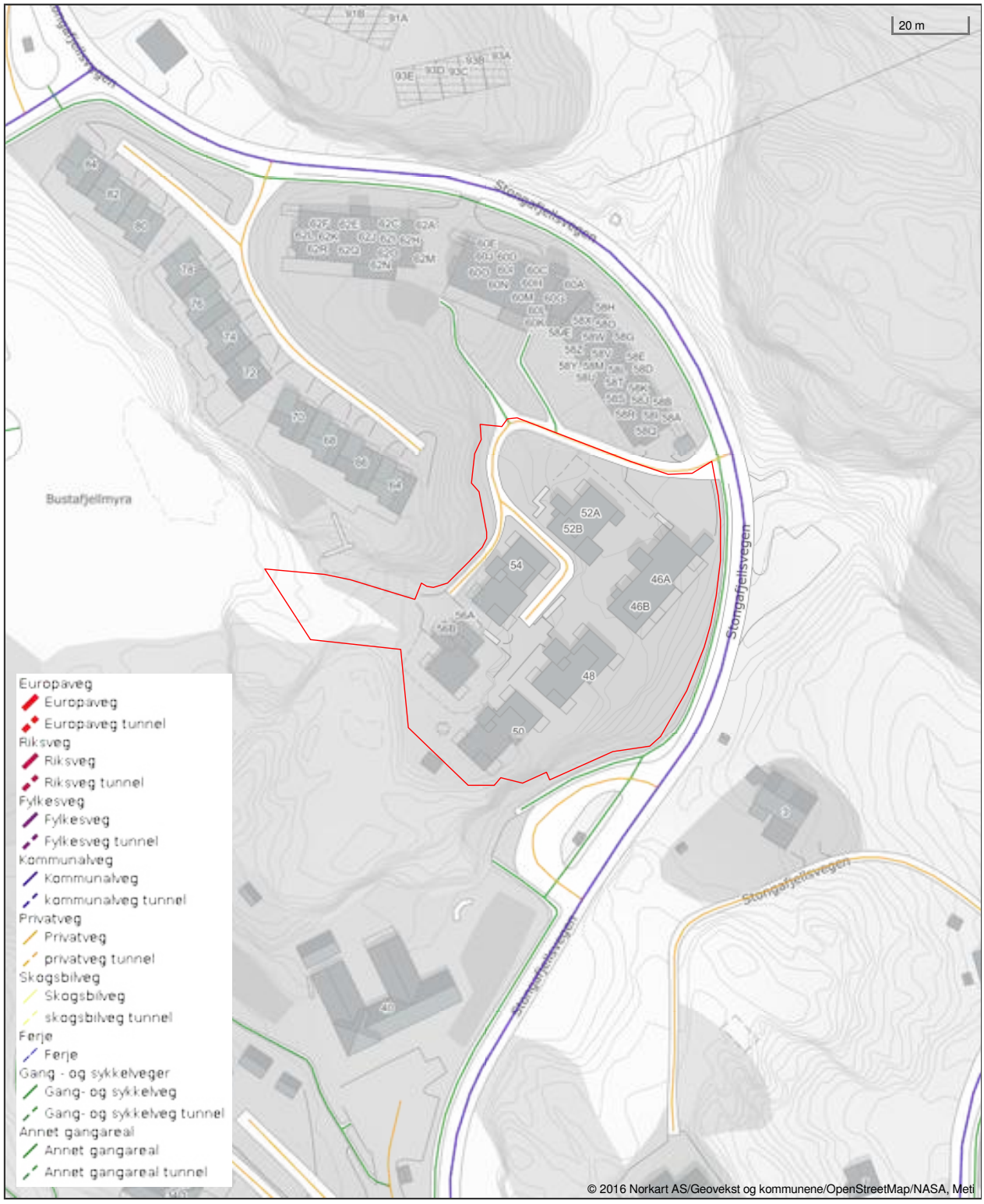
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 19.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 4627 - 10/701//



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.

Utskriftsdato: 11.05.2026

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	10	**Bruksnr.**	701	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Stongafjellsvegen 56B, 5301 KLEPPESTØ								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 631 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _
	Delareal 3 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** B 6
	Delareal 130 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Framtidig **Områdenavn** O 61

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9002 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9002)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	175 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=175)
Navn	Reguleringsplan Stongafjellet - gnr. 10, bnr. 11 m.fl.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/14395/Godkjente%20bestemmelserplan175.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 585 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B7
	Delareal 32 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 43 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 249 m^2 **Formål** Frisiktsone **Feltnavn** Stongafjellet

Id	371 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=371)
Navn	Reguleringsendring for Bustafjellsmyra
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/3279/Plan371_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 69 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** BB2
	Delareal 34 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** BB3

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

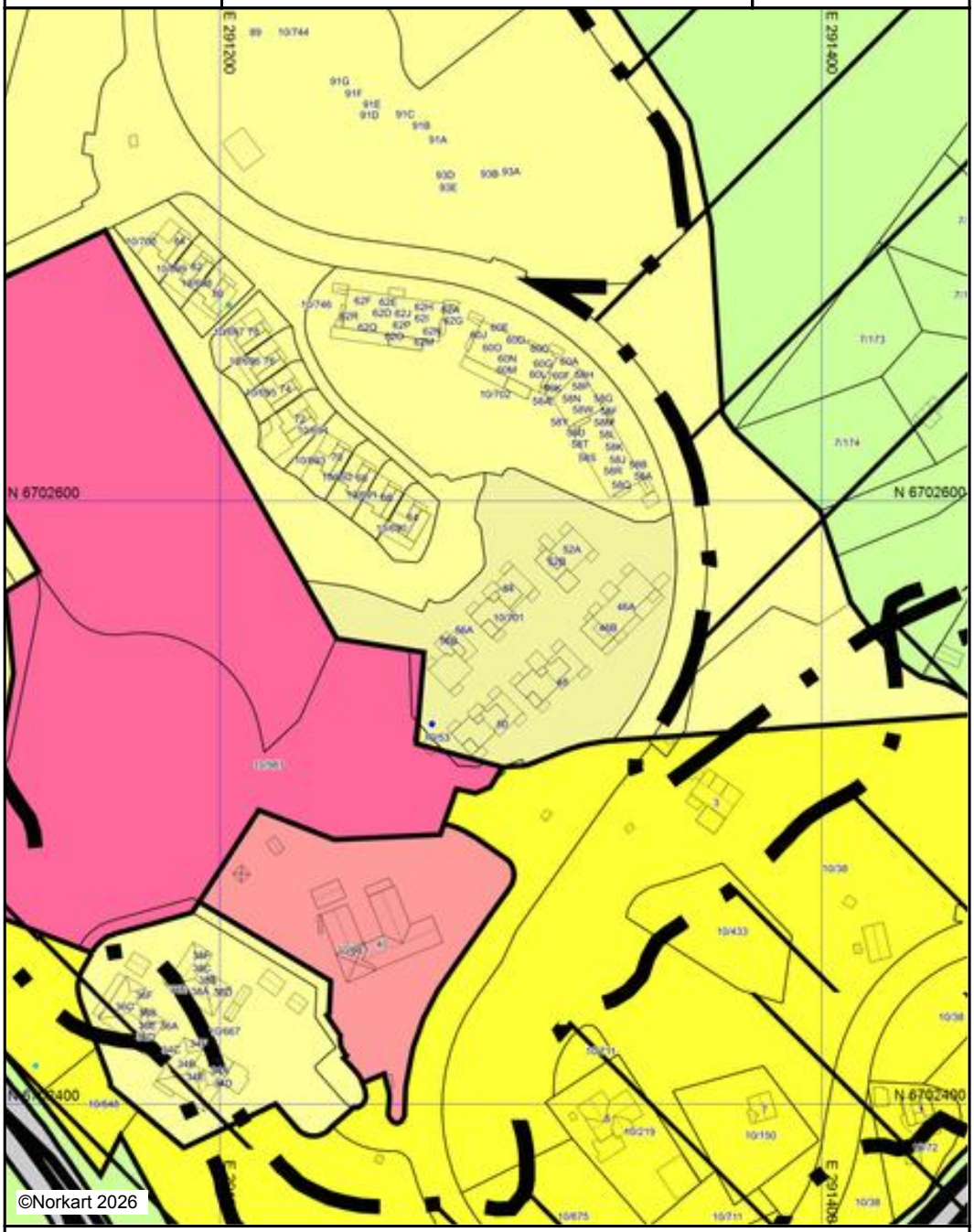
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 10/701
Adresse: Stongafjellsvegen 56B
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens digitale versjon av Kommuneplanens arealdel. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard, og viser planen slik den er vedtatt. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



enova

Energiattest



Adresse **Stongafjellsvegen 56B, 5301 KLEPPESTØ**	
Dato for energimerking **13.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295623**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23002612**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **701**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2009**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **97,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **187,72 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **178,25 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 291 kWh**



Stongafjellsvegen 56B, 5301 KLEPPESTØ

Detaljering

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



Stongafjellsvegen 56B, 5301 KLEPPESTØ

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

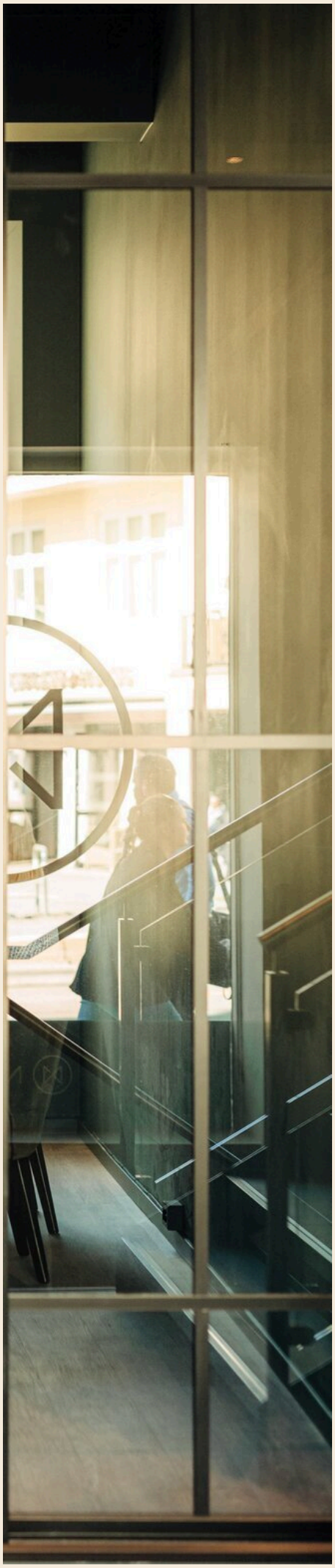
Velkommen til

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 -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 48-0049/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stongafjellsvegen 56B 5301 KLEPPESTØ
Matrikkel: Gnr 10, bnr 701 (ideell andel 1/1) i Askøy 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



Eirik Furholm-Haugen
Eiendomsmegler
Nordvik Bergen Sør
e.haugen@nordvikbolig.no
451 81 780

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