

SIKTHAUGEN

Sikthaugen terrasse 50

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 500 000,-

BOLIGTYPE

Rekkehus

TOMTEAREAL

26161.8 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

10 390,-

EIEFORM

Borettslag

TOTALPRIS

5 510 390,-

ANTALL SOVEROM

3

FELLESKOSTNADER

4 115,- pr. mnd

ETASJE

2

FELLESFORMUE

19 482,-

BYGGEÅR

1973

BRA-I/BRA TOTAL

121/135.3 kvm

ENERGIMERKING

G - Rød

Din megler



Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

erlend.stokmo@emera.no

+47 450 54 488

Med over 10 års erfaring som eiendomsmegler har jeg hjulpet hundrevis av kunder trygt gjennom både små og store boligsalg. For meg handler det ikke bare om å selge en bolig – det handler om å skape en helhetlig og trygg prosess for deg som kunde.



Spennende oppussingsobjekt! Rekkehus m/garasje & el-lader, 48m² terrasseareal m/sol & nydelig utsikt. Ingen dok.avgift!

Emera eiendomsmegling v/Erlend Stokmo har gleden av å presentere Sikthaugen terrasse 50! Andel av rekkehus med garasje og el-lader og et stort terrasseareal med nydelige sol- og utsiktsforhold. Her har man en unik mulighet til å skape sin drømmebolig! Beliggenheten legger til rette for en enkel hverdag, med kort avstand til dagligvarebutikker, kollektivtransport, barnehager og skoler og flotte turmuligheter i naturskjønne omgivelser

- Totalt 48m² balkong- og terrasseareal
- 14,3m² garasje med elbil-lader
- Nydelig utsikt og hage
- Ingen dok.avgift!
- 4 min gange til dagligvarebutikk
- 4 min gange til bussholdeplass
- Flere barnehager og skoler i nærheten
- 7 min kjøring til Oasen
- Kort vei til flotte turmuligheter som Løvstakken og Gravdalsfjellet



























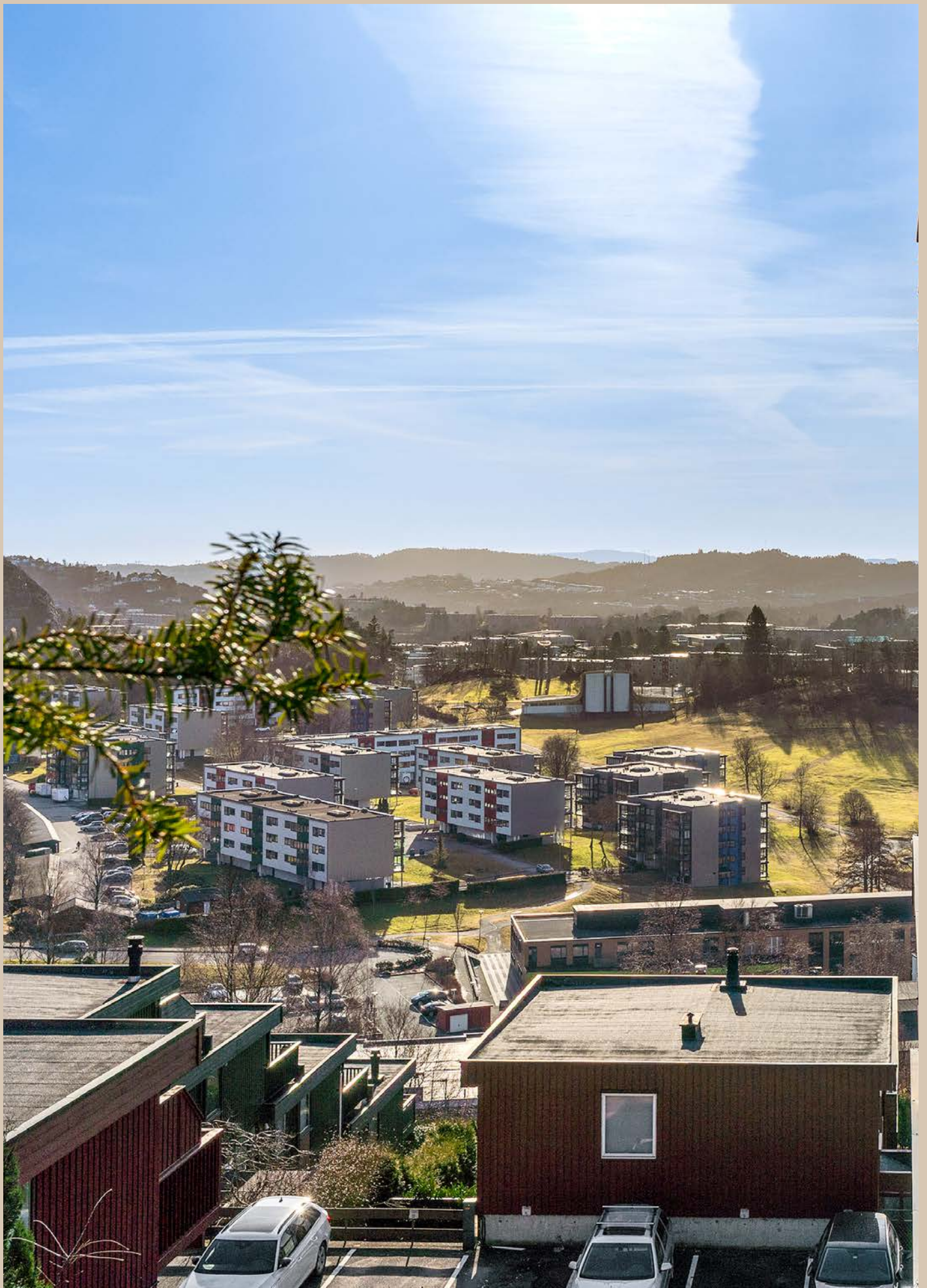










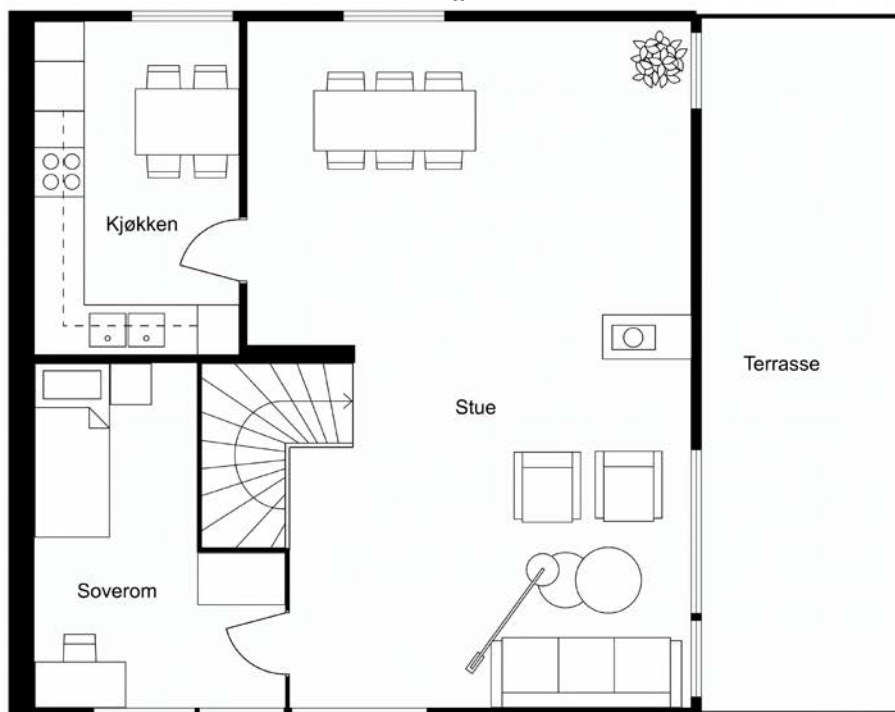




PLANTEGNING

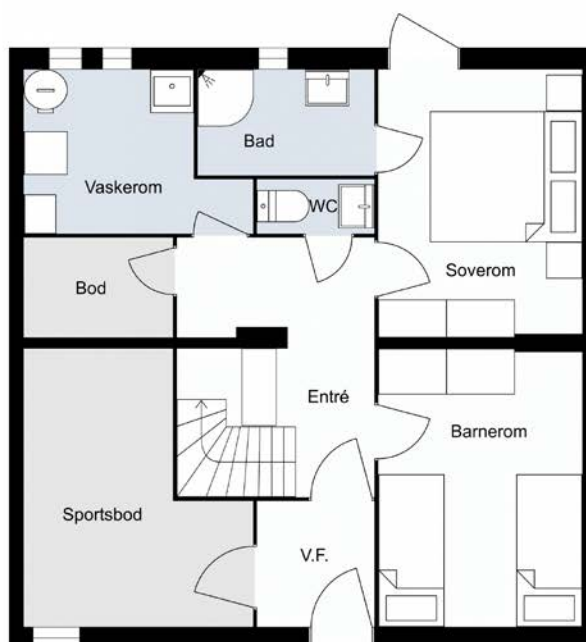


Sikthaugen Terrasse 50



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

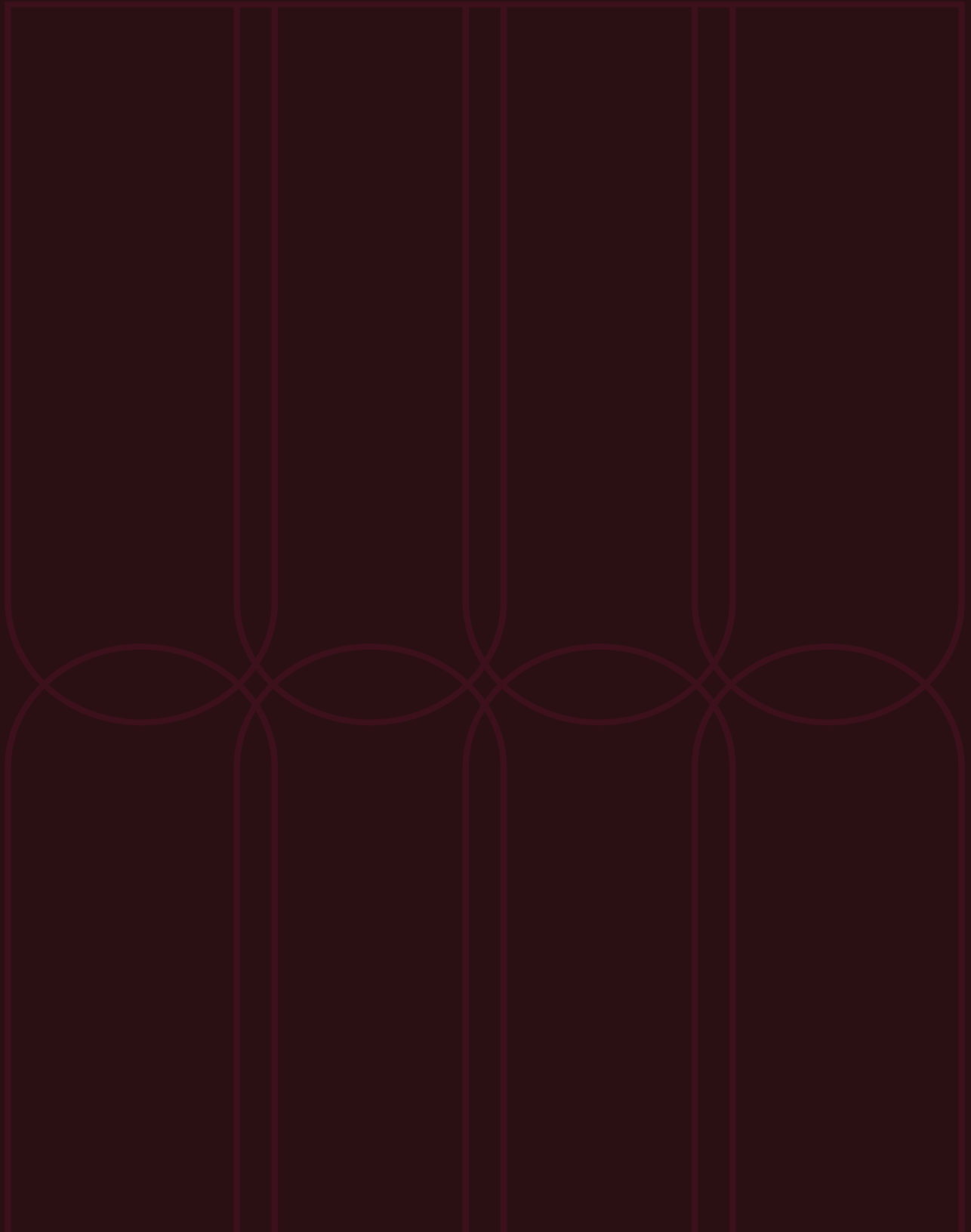
Sikthaugen Terrasse 50



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

SIKTHAUGEN TERRASSE 50

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 500 000

Omkostning kjøper

5 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysingsgebyr - pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 501 090 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

5 510 390 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 5 510 390

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 115,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Andel felleskostnader, Garasje 1, Kabel-tv/bredbånd, feieavgift, kommunale avgifter, eiendomsskatt, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

- Andel felleskostnader kr 3425

- Garasje 1 kr 150

- Kabel-tv/bredbånd kr 490

- Feieavgift kr 50

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styreleder opplyser om at det er planlagt utskifting av rør i hele borettslaget, og dette vil trolig tas over drift og ikke felleskostnader.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har ikke lån.

Sikringsordning

Boliglaget har ordning om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Klare Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 mnd.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og bredbånd er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 19 482 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 099 725 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 398 898 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Sikthaugen Terrasse 50 ligger sentralt i et etablert boligområde i Fyllingsdalen. Fyllingsdalen har vært under stor utvikling i de senere år. Området bærer preg av god boligplanlegging - her finner man en flott blanding av leiligheter, rekkehus og eneboliger. De aller fleste blir boende i sine boliger i mange år eller oppgraderer internt i området.

Her bor du med kort vei til alt hverdagen har å by på - Dagligvarebutikker, skoler og barnehager ligger kun en spasertur unna. Nærmeste dagligvarebutikker er Spar Sikthaugen, kun 4 minutters gange unna. Videre ligger Rema 1000 Lynghaugparken bare 11 minutter unna til fots. For et bredere servicetilbud ligger Oasen Senter kun en 7 minutters kjøretur unna. Her finner man flere butikker, restauranter, kaféer, treningssenter og bar. Kollektivtilbudet i området er svært bra, med nærmeste busstopp, Sikthaugen terrasse, kun 4 minutter unna til fots. Like bortenfor ligger busstoppet Sikthaugen, hvor det går hyppige avganger mot Fyllingsdalen Terminal, et sentralt knutepunkt for en rekke busslinjer, like ved Oasen.

For den aktive er beliggenheten helt prima. Området er omringet av flotte turområder, med Løvestakken i øst og Gravidalsfjellet i vest. Her finner man diverse turstier som passer for alle både store og små. I tillegg ligger aktivitetshallen ved Lynhaug skole kun en 6 minutters gåtur unna. 7 minutter unna ligger Hamre ballbinge. Ser du helst at joggeskoene holdes tørre, er MOVA Fyllingsdalen kun 14 minutters gange unna. På Oasen har de også SATS.

Barnehager, barne- og ungdomsskoler og videregående skoler ligger alle i nærheten. Nærmeste barnehage er Betanien barnehage, kun en 12 minutters spasertur unna. Ellers har man Løvås Oppveksttun barnehage og Nebbestølen barnehage 15 minutter unna til fots. Når det er tid for å ta på skolesekken for aller første gang, blir barna tatt godt i mot ved Løvås Oppveksttun - skole, kun

15 minutter unna. Et annet alternativ er Seljedalen skole, 21 minutter unna. Lynghaug ungdomsskole er en liten spasertur unna. For videregående elever er Fyllingsdalen Videregående skole og Amalie Skram de nærmeste alternativene.

Barnehage/Skole

Barnehage/Skole/Fritid: Barnehager:

12 min gange til Betanien barnehage (0-5 år)

15 min gange til Løvås Oppveksttun barnehage (1-5 år)

15 min gange til Nebbestølen barnehage (0-5 år)

Barne- og ungdomsskoler:

15 min gange til Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.)

21 min gange til Seljedalen skole (1-7 kl.)

4 min kjøring til Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.)

7 min gange til Lynghaug skole (8-10 kl.)

Videregående skoler:

24 min gange til Fyllingsdalen videregående skole

8 min kjøring til Amalie Skram videregående skole

Parkering

Fast parkering i garasje.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 26161.8 m²

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at borettslaget eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke

den enkelte andel rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av borettslagets vedtekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Rekkehus

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for 4 stk. vertikaldelte eneboliger i tre (terrassehus), datert 25.07.1974.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at 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 deler av bad er opprinnelig byggemeldt som vaskerom. Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er ikke søknadspliktig.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:

Underetasje (BRA-i 58m²): Entré, 2 boder, gang/trapperom, 2 soverom, toalettrom, bad og vaskerom
1. etasje (BRA-i 63m²): Trapp, soverom, stue og kjøkken

I tillegg har boligen en garasje på 14,3m²

Areal

BRA - i: 121 m²

BRA - e: 14.3 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 135.3 m²

TBA: 48 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 58 m² Entré, 2 boder, gang/trapperom, 2 soverom, toalettrom, bad og vaskerom

BRA-e: 14.3 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Trapp, soverom, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

Kjeller

22 m² Terrasse

1. etasje

26 m² Altan

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at garasjen som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderober, innkassinger/ pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger med:

- Tørketrommel

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

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de

er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Frøyen Takst AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg: Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

- Vindu i stuen, utbedring er bestilt hos vestbo drift.

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

- Det var i borettslaget inkludert dette hus, men en nylig pest kontroll har blitt utført av borettslaget.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner?

- Gammel olje tank har blitt plombert. Arbeid utført av firmaet som ble anbefalt av borettslaget.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner?

- Ja av Vestbo.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- I garasjen er det en el ladeboks.

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

- Vinduet i stuen som blir utbedret nå.

Er det foretatt radonmåling?

- Det ble fortatt flere ganger, men ingen tiltak trengs.
Utført i 2026.

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/
laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

- Ja det har vært, men som sagt nylige pest kontroll er
gjennomført.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en
tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en
teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle
avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring,
er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter
grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges
inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for
kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold
som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert
med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer
avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan
innebære behov for utbedringer. Bygningdeler som er
merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra
tilstandsrapporten:

Grunnmur av betong. Yttervegger oppført i
trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med
isolerglass. Etasjeskiller av trebjelkelag. Flat
takkonstruksjon tekket med takbelegg

Bygningdeler vurdert med TG2:

- Drenering grunnet alder
- Grunnmur og fundament grunnet alder/slitasje
- Rom under terreng grunnet risikokonstruksjon med fare
for skjulte skader
- Balkong, terrasse, platting: Altan fra 1.etg grunnet

værslitte overflater

- Vinduer og dører grunnet alder/slitasje
- Yttervegger grunnet alder/slitasje
- Takkonstruksjon og loft grunnet alder
- Takteking grunnet ukjent alder og mosegroe på tak
- Avløpsrør grunnet alder
- Vannledninger grunnet alder/slitasje
- Ventilasjon grunnet svak ventilering av våtrom og
enkelte soverom
- Vaskerom grunnet alder/slitasje

Bygningdeler vurdert med TG3:

- Balkong, terrasse, platting: Terrasse fra u.etg grunnet
råteskader i dekket
- Bad grunnet alder/slitasje og manglende fuksikring i
sluk
- Utebod grunnet råteskader i bod

Lovlighet/HMS:

- Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker
fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt
sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer
muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen,
og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og
personer med redusert balanse.
- Rekkverk på terrasse har lavere høyde enn det som
kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller
ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir
økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig
personskade.

Øvrig informasjon

Adresse

Sikthaugen terrasse 50, 5145 FYLLINGSDALEN

Gnr. 24, bnr. 11, ideell andel 1/1

i Bergen kommune.Andelsnr. 24 i Hamrelien Borettslag
med orgnr. 953882639

Selger

Kåre Berge

Borettslag

Hamrelien Borettslag

Organisasjonsnummer: 953882639

Andelsnummer: 24

Hamrelien Brl består av 157 rekkehus. Tomten eiet av borettslaget. Hamrelien Brl. har egne vedtekter for utvendig vedlikehold - beboer er ansvarlig for alt ytre vedlikehold, herunder skifte av vindu og kledning. Borettslaget er ansvarlig for vedlikehold av fellesområder og tak. Borettslagets murer/garasjer ble rehabilitert i 2001.

Forretningsfører: Vestbo Bbl

Borettslagets forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP615885

Husdyr: Dyrehold er tillatt. Husk båndtvang på hund. Vis hensyn, slik at dyreholdet ikke medfører ulempe for andre beboere.

Forkjøpsrett: Boligselskapet har ikke forkjøpsrett

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Borettslagets årsregnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket i forbindelse med salget. Det gjøres oppmerksom på at kjøper kan få utarbeidet en energiattest på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Ildsted i stue
- Gulvvarme på bad
- Ellers elektrisk oppvarming

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømsøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvatle med en strømlleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i henhold til reguleringsplan Fyllingsdalen. Boligfelt VIII, datert 29.07.1967, regulert til småhusbebyggelse 1 1/2 etasjer, kjøreveier og gågater.

Eiendommen befinner seg innenfor følgende hensynssoner:

- Gul støysone: Veistøy, berøringsgrad 15%
- Rød støysone: Veistøy, berøringsgrad 2,2%

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Bystyret legger til grunn at revisjon av KPA-bestemmelsene skal slutføres med vedtak Bystyret i første kvartal 2027. Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag.
- PlanID: 11521000. Fyllingsdalen. Gnr 26 Bnr 181, Krohnegården barnehage. Planforslaget omfatter hovedbygg for barnehage i en til to etasjer over et parkeringsanlegg, samt tilhørende utearealer. Planen er vedtatt.
- PlanID: 63860000. Fyllingsdalen. Gnr 22, 23 og 24, Fyllingsdalen sentrale deler. Målsetningen for arbeidet er at sentrale deler av Fyllingsdalen skal videreutvikles som et tettbygd område med gode bokvaliteter, rundt Oasen som et urbant og mangfoldig bydelssentrum og kollektivknutepunkt. Området skal ha trygge gangforbindelser, attraktive offentlige møtesteder og en tetthet som skaper aktivitet og mangfold.

Vedtatt områderegulering i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 63860000. Ikrafttredelsesdato dato: 02.11.2023. Plannavn: Fyllingsdalen. Gnr 22, 23 og 24, Fyllingsdalen sentrale deler. Fyllingsdalen skal videreutvikles som den grønne

bydelen, med boområder av høy kvalitet. Oasen skal utvikles som et levende bydelssentrum og kollektivknutepunkt. Fyllingsdalen skal ha trygge gangforbindelser, attraktive offentlige møtesteder og en tetthet som skaper aktivitet og mangfold. Sentrumsområdene sentralt i Fyllingsdalen skal utvikles til et urbant, attraktivt og lett tilgjengelig bydelssentrum, med offentlige byrom av høy kvalitet og god kollektivdekning. Utviklingen skal skje i form av en bystruktur, der det tilrettelegges for variert arealbruk med bolig, næring og annen service. De eksisterende borettslagene i Fyllingsdalen gis mulighet for noe stedstilpasset fortetting, som bygger opp under Fyllingsdalen som et boområde med god tilgang på grøntområder og andre herlighetsverdier. De eksisterende blågrønne verdiene videreføres, og det legges til rette for økt bruk som samtidig ivaretar naturmangfold. Det sikres et sammenhengende byrom- og gangnett mot sentrumsområdet, og til de store friluftsområdene rundt byggesonen. Det skal tilrettelegges for at trafikkvekst tas med kollektiv, gange og sykkel, og ikke med bil, og det avsettes areal til framtidig behov for offentlig sosial infrastruktur. Saksnr: 202220442.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Eiendom 24/8 . Tilbygg, vertikaldelt tomannsbolig. Igangsettingstillatelse datert 21.06.2022. Saksnr: 202129046.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/ forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På borettslagets eiendom er det tinglyst en heftelser som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Denne omhandler erklæring/avtale og har ingen direkte innvirkning på kjøper.

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

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

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at på generalforsamling 07.05.2025 ble det tatt opp at styret skulle konsentrere seg videre om utskifting av rør, gjerder, utbedring av bygningsmasse ifm radongass, arbeid med tetting av garasjer, trefelling, lekeplass, skadedyr, piper og drenering av vann. Etter henvendelse til styret har megler fått svar på at utskifting av rør i hele borettslaget trolig

tas over drift og ikke felleskostnader, men megler har ikke lyktes å få tilbakemelding vedrørende de resterende arbeidene.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom 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 Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål. Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis.

Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan

bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 66 000,-

Tilrettelegging: kr 17 000,-

Visninger/overtagelser: kr 3 900,- pr. stk.

Markedspakke: kr 22 850,-

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 7 500,-

Grunnpakke bolig info: kr 5 500,-

Eierskiftegebyr: kr 6 725,-

Forretningsfører info: kr 4 500,-

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 33 125,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 155 875,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

Fagansvarlig

erlend.stokmo@emera.no

Tlf: 450 54 488

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaia 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

06.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SIKTHAUGEN TERRASSE 50

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03260025	
Selger 1 navn	
Kåre Berge	
Gateadresse	
Sikthaugen terrasse 50	
Poststed	Postnr
FYLLINGSDALEN	5145
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Kåre Berge	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Trygg
Polise/avtalenr.	5070846

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: KB

1

Document reference: 03260025

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja
- 15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
☒ Nei ☐ Ja
- 15.2 Er tanken plombert?
☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger: KB

2

Document reference: 03260025

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ja av borettslaget, ved Vestbo drift.

Arbeid utført av

Vestbo

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vinduet i stuen som blir utbedret nå.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble foretatt flere ganger, men ingen tiltak trengs.

21.1 Radonmåling

År

2026

Verdi

Borettslaget har fått svarene, men ikke jeg.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja det har vært, men som sagt nylige pest kontroll er gjennomført.

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

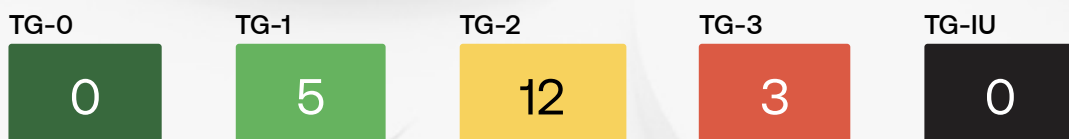
Document reference: 03260025

Sikthaugen terrasse 50 5145 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1973
Hovedbygg BRA:	121 m ²
Hovedbygg BRA-i:	121 m ²
Sum alle bygg BRA:	135 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	121 m ²
Rapportdato:	13.2.2026 (Gyldig til 13.2.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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 kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/39992>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Terrasse fra u.etg	TG 3 pga råteskader i dekket.
Våtrom: Bad	TG 3 pga kombinasjon av alder/slitasje og manglende fuksikring i sluk.
Utebod	TG 3 pga råteskader i bod

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 2 pga alder.
Grunnmur og fundament	TG 2 pga alder/slitasje.
Rom under terreng	TG 2 settes pga risikokonstruksjon med fare for skjulte skader.
Balkong, terrasse, platting: Altan fra 1.etg	TG 2 pga værslitte overflater.
Vinduer og dører	TG 2 pga alder/slitasje.
Yttervegger	TG 2 pga alder/slitasje.
Takkonstruksjon og loft	TG 2 pga alder
Taktekking	TG 2 pga ukjent alder og mosegroe på tak.
Avløpsrør	TG 2 pga alder.
Vannledninger	TG 2 pga alder/slitasje.
Ventilasjon	TG 2 pga svak ventilerings av våtrom og enkelte soverom.
Vaskerom	TG 2 pga alder/slitasje.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.

Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå.

For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.2.2026

Rapportdato
13.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Kåre Berge**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Tittel:

Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre enn hva som oppgis under tabeller for forventet brukstid og «levealder» for bygningsdeler. 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. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med retningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc). Om ikke annet er nevnt er opplyste tiltak/endringer opplyst fra eier. Tilleggsbygg (naust, garasje, utebod etc) vurderes dersom dette er bestilt (tillegg i pris ref. ordrebekreftelse).

Informasjon om boligen

Adresse: **Sikthaugen terrasse 50, 5145 Fyllingsdalen**

Kommunenr: **4601**

Gårdsnr: **24**

Bruksnr: **11**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **24**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1973 - Kilde: PropCloud**

Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmur av betong. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskiller av trebjelkelag. Flat takkonstruksjon tekket med takbelegg.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad og toalettrom. Belegg på vaskerom. Ellers i hovedsak parkett, laminat og teppe.

Vegg: Fliser på bad. Ellers i hovedsak tapet og strier.

Tak: Himlingsplater og malte flater.

OPPVARMING

Ildsted i stue. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra toalettrom og kjøkken.

OPPSUMMERING

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1973 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	121	121	0	0	48
Garasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	135	121	14	0	48

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	58	58 Romfordeling: - Entré: 2,7 m ² - Bod: 8,2 m ² - Gang/trapperom: 9,1 m ² - Soverom 1: 10,9 m ² - Soverom 2: 11,2 m ² - Toalettrom: 1,3 m ² - Bad: 3,4 m ² - Vaskerom: 5,7 m ² - Bod: 2,5 m ² Takhøyde: 2,27m 3,0 m ² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	0	0	22
1. etasje	63	63 Romfordeling: - Trapp: 3,4 m ² - Stue: 39,0 - Soverom 3: 9,6 m ² - Kjøkken: 10,2 m ² Takhøyde stue: 2,33m 0,8 m ² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	0	0	26
Totalt m²	121	121	0	0	48

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	14	0	14 Romfordeling: - Garasje: 14,3 m ²	0	0
Totalt m²	14	0	14	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	
TG-2	
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på ut på 1970-tallet. Vi kan ikke se at dette er benyttet på denne boligen. Nedløp fra tak ledes i skjult avløp. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. Dreneringen vurderes å ha nådd erfaringsbasert funksjonstid, noe som gir økt risiko for redusert funksjon og fuktrelaterte følgeskader over tid. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke funnet behov for akutte tiltak basert på befaring. Kjeller bør holdes under observasjon.	

6.2 Grunnmur og fundament



Malingsslitt grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Grunnmur er malingsslitt, noe som kan føre til at denne trekker fukt. Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.
TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig vedlikehold av grunnmurer må påregnes for bedre motstandsdyktighet mot vær og vind.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Nei

Ikke opplyst om endringer.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i innerste bod.
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.
TG 2 settes pga risikokonstruksjon med fare for skjulte skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å åpne opp i vegg på boder for å kontrollere for fukt flere steder.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse fra u.etg

Type

Platting

Terrasseplatting på 22 m² med utgang fra soverom i u.etg.

Trekonstruksjon med dekke av terrassebord i trevirke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det registreres skjevheter og råteskader i dekket (TG 3)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Plattingen bør rives og bygges opp på nytt med god fuktsikring mot grunn.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.5 Balkong, terrasse, platting: Altan fra 1.etg

Type	Balkong
Altan på 25,5 m ² i trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Værslitt dekke og rekkverk (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler skraping og maling av rekkverk og dekke.	

6.6 Vinduer og dører



Muggsopp i vinduer på soverom ved entré.

Beskrivelse	
Vinduer/entrédør/terrasedør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Små vinduer opp mot tak på vaskerom, bad og bod med enkle glass i trekarmer fra byggeår. Koblet uisolert vindu på soverom ved entré (fra byggeår) Blyglass i stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er planlagt utskifting av stort stuevindu (derfor ikke vurdert dette under befaringen)	
2020: Skiftet vindu og ytterdør fra hovedsoverom (u.etg) 2013: Skiftet entrédør og terrasedør (1.etg)	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei



Slitte karmen.

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Karmen er stedvis værslitte. Innvendig muggsopp på vinduer i soverom ved entré (TG 2)
Dette kan føre til fuktinnsig over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Muggsopp på vindu må vaskes bort (helseskadelig). Originale vinduer bør vurderes utskiftet da disse bærer preg av elde/slitasje.

6.7 Yttervegger



Stedvis mindre råteskader i kledning.



Mangler musebånd enkelte steder.

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

2024: Skiftet ut enkelte dårlige kledningsbord samt malt ytterkledning.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres stedvis råteskader i trekledning (TG 2)
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon med unntak av bakside av boliger (TG 2)

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ettermontering av musebånd der hvor dette mangler. Videre bør det skiftes ut enkelte kledningsbord med påvist råte.

6.8 Skorstein over tak



Inspisert fra På tak

Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ? Nei

Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert? Nei

Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret? Nei

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig? Nei

Totalvurdering av skorstein over tak TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon Flatt tak

Type loft Flatt tak (konstruksjon uten loft)

Utvendig inspeksjon På tak

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? Nei

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen? Ikke kontrollerbart

Lufting er ikke mulig å kontrollere visuelt.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater? Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinsekt? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft TG-2

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved fremtidig utskifting av takteking bør det kontrolleres med hensyn til lufting og evt skjulte skader i konstruksjonen.

6.10 Taktekking



Mosegro

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type tekking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Ja
Eldre takkonstruksjon uten overløp.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Ukjent alder på tekking. Noe mosegro og stedvis slitasje. TG 2 pga ukjent alder og mosegro på tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler vask/rens av tak. Grunnet ukjent alder er det vanskelig si noe om gjenværende brukstid.	

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate i trevirke og vaskebeslag i stål. Opplegg for hvitevarer.	
Eldre innredning med alminnelig bruksslitasje. Fungerer med dagens bruk. Enkelte håndtak må festes/justeres.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.12 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkhøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.13 Avløpsrør



Stakeluke bak luke i gang



Lufting av avløp

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

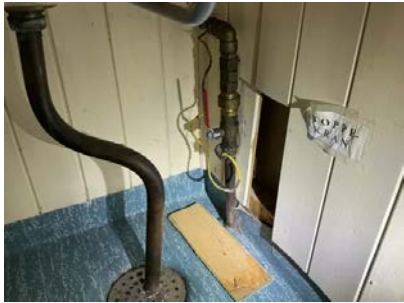
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.14 Vannledninger



Stoppekran bak luke i gang

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja



Stoppekran på vaskerom

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Eldre stoppekran (TG 2). Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.15 Elektrisk



Sikringsskap på bod

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Skrusikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

Ikke opplyst om arbeider etter 1999.

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Ikke relevant, fast tilkobling

Er kabler tilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

Oppsummering av elektrisk

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon.

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.16 Oljetank

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ja

Oljetank plassering

Nedgravd

Er det pålegg om sanering?

Ja

Har oljetank lekkasjesikring?

Ukjent

Totalvurdering av oljetank

TG-1

Eier opplyser at denne er plumbert.

6.17 Varmtvannsbereder



Bereder fra 2015

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2015

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

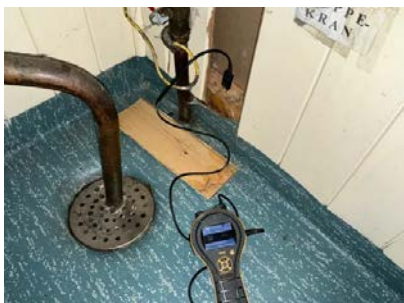
TG-2

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra toalettrom og kjøkken.
Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden.
Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.
TG 2 pga svak ventilering av våtrom og enkelte soverom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler etablering av mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom samt ventiler i vegg på soverom for bedre sirkulasjon.

6.19 Våtrom: Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Bad med fliser på gulv og vegg.

Inneholder:
- Benkeskap med servant
- Dusjhjørne

Mangler fuktsikring i sluk i form av membran og klemring. Dette kan føre til fuktinnslag i gulv.
Slitte flisefuger og overflater.

Vindu er plassert i dusjsone men utsettes ikke direkte for vannsprut.
TG 3 pga kombinasjon av alder/slitasje og manglende fuktsikring i sluk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler renovering av badet for å nå dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat

200 000 - 500 000



Mangler membran og klemring.

6.20 Utebod



Råteskader

Beskrivelse

Utebod i trekonstruksjoner.

Oppsummering

TG-3

Vesentlige råteskader på boden (TG 3)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å rive boden samt føre denne opp på nytt.

Utbedringskostnader

20 000 - 100 000

6.21 Vaskerom



Beskrivelse

Rommet er ikke bygget som et tradisjonelt våtrom men som et rom med vanninnstallasjon. Det er ikke lagt opp til dusj eller andre installasjoner som påfører rommets overflater fritt vann ved normal bruk. Rommet er derfor vurdert som «rom med vanninnstallasjon» og ikke som et våtrom i denne rapporten.

Oppsummering

TG-2

Originalt vaskerom fra byggeår med belegg på gulv og malt trepanel på vegg.

Inneholder:

- Opplegg for vaskemaskin
- Utslagsvask
- Varmtvannsbereider

Slitte overflater. Sluk i gulv (plast) hvor belegg er klemmt i sluk.
TG 2 pga alder/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler montering av mekanisk avtrekk for bedre ventilering. Rommet fungerer ellers med forsiktig bruk men anbefales oppgradert for å nå dagens krav til våtrom.

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Vedtekter

for

Hamrelien borettslag

org nr 953882639

tilknyttet

Vestlandske boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18.februar 1969,
sist endret den 26.05.1983, 25.03.2003, 19.04.2005 og 30.05.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Vestlandske boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (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. Boret og bruksoverlating

3-1 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.

3-2 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.

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

4. Vedlikehold

4-1 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, dører, 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. Andelseier skal også vedlikeholde kledning og nedløp på eget hus, samt male/beise hus og garasje. Videre skal andelseier vedlikeholde garasjer og ledningsopplegg for fellesantenneanlegg fra forsterker til det enkelte hus.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vinduer, dører, 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 og benker. Andelseier er ansvarlig for reparasjon og utskifting av kledning og nedløp på eget hus.

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

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

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

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

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

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

4-2 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 røropplegg og ledningsopplegg utenfor huset, 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 tak med beslag, takhette og sluk, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget skal vedlikeholde fellesantenneanlegg til og med forsterker (inkl. antenner). Videre skal borettslaget vedlikeholde fellesanlegg som veier, gjerder, murer, lekeplasser osv.

(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 unødige ulemper 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. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 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.

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 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.

6-2 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 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.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder (varaleder) og ett av styremedlemmene i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 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.

8-3 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 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 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.

8-6 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.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 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.

9-3 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.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

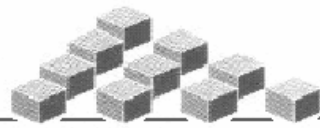
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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



HUSORDENSREGLER

FOR HAMRELIEN BORETTSLAG

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

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

I henhold til bestemmelsene i lagets vedtekter fastsettes husordensreglene av styret eventuelt generalforsamlingen i laget.

1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres.

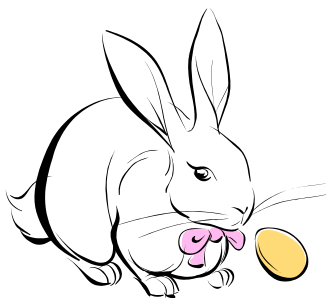
Uro i boligen og boområdet skal unngås fra kl. 23.00-06.00.

Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00-20.00 på hverdager. Det er i alles interesse ikke å sjenere de øvrige beboere.



2. Boligen og boområdet

Hageganger og trapper skal til enhver tid holdes ryddige, slik at boområdet blir trivelig å bo i. Ved å vise forsiktighet er det tillatt å grille i hage og på terrasse. Rask tilgang på vann må være en selvfølge. Klager fra naboer på grilling skal imøtekommes.



3. Regler for husdyrhold

Det er tillatt å ha dyrehold i borettslaget.

Husk båndtvang på hund.

Vis hensyn, slik at dyreholdet ikke medfører ulempe for andre beboere.

4. Boss og papiravfall

Bosset skal være forsvarlig pakket før det legges i beholderne. Restavfall, papiravfall og glass/metall skal kastes i egne beholdere. Det er beboernes ansvar å holde orden rundt avfallsbeholderne, og sørge for at det ikke blir plassert poser og papir utenfor disse.

5. Renhold

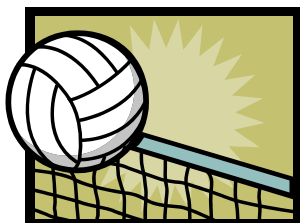
Hver oppgang skal koste trapper og område rundt trappenedgang eller oppgang en gang pr uke. Snømåking og strøing er også en del av den enkeltes plikter.

Beboere henstilles til ikke å bruke salt, men heller strø med fin sand.

Det er plassert ut flere sandkasser i borettslaget for strøing av vei, fortau og trapper.

Den enkelte er også ansvarlig for å rengjøre fellesareal etter seg om man

forårsaker tilgrising.



6. Ballspill

Det skal ikke sparkes ball mot garasjedører og biler, da disse blir ødelagt. Ballspill skal fortrinnsvis foregå på ballplass i B-feltet. Alminnelige ordensregler gjelder også ved ballspill.

7. Bad, wc og røropplegg

Det er den enkeltes ansvar å melde fra til styret om man oppdager uregelmessigheter eller lekkasjer. Ved rehabilitering av bad, toalett og vaskerom bør det brukes godkjente håndverkere, slik at det er mulig å få regress ved eventuell lekkasje. Våtromsnormen ved rehabilitering av bad skal følges.



8. Bilplasser og garasje

Parkering av biler og andre kjøretøy skal bare skje på de anviste oppstillingsplassene. Det anmodes om at de som har garasjeplass skal benytte denne. Parkering foran garasjer og på fortau er forbudt.

Hver boenhet kan kun eie en garasjeplass, det er kun boende som kan eie garasjeplass i borettslaget.

9. Meldinger/rundskriv og henvendelse

Meldinger fra borettslagets styre eller Vestbo blir sendt til andelseiere ved rundskriv, og er like bindene som husordensreglene. Henvendelser til styret i borettslaget skal skje skriftlig.

10. Plikter/ansvar

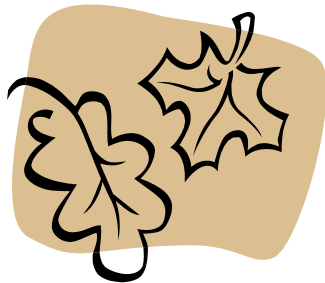
Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om

plikter og ansvar.
Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke/-godkjenning fra styret i borettslaget.

11. Varmepumper og annet

Det anmodes om at varmepumper og utløp fra sentralstøvsuger plasseres slik at de er mht. lyd langt

bakside.



til minst mulig sjenanse, både og utseendemessig/estetisk. Så det er mulig anmodes det at varmepumpe plasseres på husets

12. Hageavfall

Hageavfall/avfall skal ikke plasseres på borettslagets fellesområder, men leveres på gjenvinningsstasjoner eller i containere som eventuelt blir satt ut til dette formålet i borettslaget.

13. Fyrverkeri

Grunnet brannfare er det totalforbud mot oppsending og bruk av fyrverkeri fra terrasser og vei ved boligene. Følgende områder kan brukes for oppsending og bruk av fyrverkeri:

Parkeringsplass ved søppelcontainere i Sikthaugen Terrasse. Lekeplass ved fotballbinge nedenfor Sikthaugen Terrasse og i veien ved Dag Hammarskjøldsvei.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		6 762 300	6 762 300	6 762 300	6 452 700
Andre inntekter	7	1 970 707	1 912 223	1 712 453	1 283 040
SUM INNETEKTER		8 733 007	8 674 523	8 474 753	7 735 740
KOSTNADER:					
Lønnskostnader	8	139 928	143 019	188 000	165 600
Styrehonorar	8	303 297	288 855	288 855	303 297
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	66 836	63 993	67 237	66 453
Avskrivninger	2	34 553	34 553	34 533	34 533
Forretningsførsel		245 136	234 324	245 132	259 015
Kontingent BBL		47 100	47 100	47 100	47 100
Andre honorarer		25 876	0	19 625	19 625
Revisjon		11 750	11 250	11 750	12 250
Forsikringspremier		401 877	359 968	380 000	482 000
Energikostnader		363 504	359 728	310 000	350 000
Kommunale avgifter		2 644 793	2 513 020	2 817 984	2 858 259
Andre driftskostnader	9	1 706 075	1 340 059	1 364 366	1 865 409
Vedlikehold	10	1 802 001	1 014 852	928 000	1 400 000
SUM KOSTNADER		7 792 724	6 410 720	6 702 582	7 863 541
DRIFTSRESULTAT		940 283	2 263 803	1 772 171	-127 801
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		67 731	37 014	0	0
Finanskostnader		75 639	97 159	75 040	28 465
NETTO FINANSPOSTER		-7 908	-60 145	-75 040	-28 465
ARSRESULTAT	1, 4	932 375	2 203 658	1 697 131	-156 266
Overføringer og disponeringer		932 375	2 203 658	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	26 144 861	26 179 413
Andre driftsmidler	2	1 927 850	1 927 850
Sum anleggsmidler		28 072 710	28 107 263
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		221 050	2 203
Restanser felleskostnader		2	0
Vestbo i mellomregning		3 828 409	3 535 669
Andre fordringer		714 962	368 791
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		4 764 422	3 906 663
SUM EIENDELER		32 837 133	32 013 927

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	15 700	15 700
Sum innskutt egenkapital		15 700	15 700
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	22 352 589	21 420 213
Sum opptjent egenkapital		22 352 589	21 420 213
Sum egenkapital	4	22 368 289	21 435 913
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	775 435	1 505 307
Borettsinnskudd	6	8 383 800	8 383 800
Garasje innskudd	6	367 800	367 800
Sum langsiktig gjeld:		9 527 035	10 256 907
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		904 345	297 278
Skyldig off. myndigheter		16 919	5 237
Annen kortsiktig gjeld		20 545	18 591
Sum kortsiktig gjeld		941 809	321 106
Sum gjeld:		10 468 844	10 578 013
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 837 133	32 013 927

Sted: _____, dato: _____

Tom Beev Hansen
Styreleder

Janne Kristin Hamre
Styremedlem

Tore Magnussen
Styremedlem

Gunvor Roti Dal
Styremedlem

Ronnie Rio Jakobsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	3 585 557	2 047 280
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	932 375	2 203 658
Tilbakeføring av avskrivning	34 553	34 553
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-729 872	-699 934
B. Årets endring i disponible midler	237 056	1 538 277
C. Disponible midler	3 822 613	3 585 557
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	3 828 409	3 535 669
Kortsiktige fordringer	936 013	370 994
Omløpsmidler	4 764 422	3 906 663
Kortsiktig gjeld	-941 809	-321 106
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	3 822 613	3 585 557

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Ladeanlegg, renovasjonslør	Ladeanlegg, renovasjonslør	Ladeanlegg	Ny lekeplass	Byggningsmessi Anlegg	Byggningsmessi Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	837 455	521 000	569 395	172 764	24 263 500	1 820 893
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	837 455	521 000	569 395	172 764	24 263 500	1 820 893
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	112 296	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	837 455	521 000	569 395	60 468	24 263 500	1 820 893
Årets avskrivninger :	0	0	0	34 553	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2019	2020	2021	1971	1996
Antatt levetid i år :				5		

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

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

Regnskap 2024

1100 Bygningsmessige anlegg	26 084 393
1101 Rehabilitering/påkostning	60 468
Sum	26 144 861

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	15 700	0	15 700
Annen egenkapital	21 420 213	932 375	22 352 589
Sum egenkapital 31.12.	21 435 913	932 375	22 368 289

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:

	Handelsbanken Eiendomskreditt, filial av Stadshypotek AB 95227225786	Handelsbanken Eiendomskreditt, filial av Stadshypotek AB 95227225778
Lånenummer:		
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020
Rentesats:	5.95 %	5.95 %
Beregnet innfridd:	30.12.2025	30.12.2025
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	3 100 000
Lånesaldo 01.01:	209 068	1 296 239
Avdrag i perioden:	101 371	628 501
Lånesaldo 31.12:	107 697	667 738

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	157	4 939	775 423

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

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

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2230 Andre pantelån	775 435	1 505 307
2250 Borettsinnskudd	8 383 800	8 383 800
2253 Innskudd garasjer	367 800	367 800
Sum	9 527 035	10 256 907

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	772 440	772 440
3620 Innkreving strøm	458 254	394 250
3685 Diverse inntekter fri	740 013	745 533
Sum	1 970 707	1 912 223

Konto 3620: Lading elbil.

Konto 3685: Feieavgift via leieblanketten fra beboerne og Nedbet. byggelån, ladepunkt og trefelling

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5000 Lønn ansatte	124 020	113 240
5020 Feriepenger	15 908	14 479
5360 Honorarer	0	15 300
5330 Styrehonorar	303 297	288 855
5400 Arbeidsgiveravgift	64 592	61 952
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	2 243	2 042
Sum	510 061	495 867

Selskapet har hatt 1 ansatt på timebasis i regnskapsåret. Ellers andre som har jobbet dugnad etc.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	2 400	15 800
6391 Alarm og brannvern	120 164	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	56 331	87 777
6551 Datautstyr (hardware)	0	34 662
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	339 837	180 770
6790 Vækthold	50 453	77 948
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	115 020	79 470
6900 Elektronisk kommunikasjon	28 697	9 606
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	918 609	837 683
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	500	0
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	8 475	8 468
7720 Generalforsamling	3 781	3 500
7781 Bomiljø	61 809	4 374
Sum	1 706 075	1 340 059

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	285 338	275 952
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	1 023 735	329 612
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	287 139	98 952
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 991	0
6640 Periodisk vedlikehold	10 536	12 178
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	184 261	298 158
Sum	1 802 001	1 014 852

Til generalforsamlingen i Hamrelien Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hamrelien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bergen, 10. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Nabolagsprofil

Sikthaugen terrasse 50 - Nabolaget Sikthaugen - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sikthaugen Terrasse Linje 15	2 min 0.2 km
Oasen terminal Totalt 13 ulike linjer	19 min 1.5 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	22 min 1.7 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	7 min 5.2 km
Bergen Nøstet kystuterkai Linje HAV, HUR	8 min 4.6 km

Skoler

Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 243 elever, 14 klasser	15 min 1 km
Seljedalen skole (1-7 kl.) 210 elever, 16 klasser	21 min 1.5 km
Lyshovden Oppveksttun (1-7 kl.) 219 elever, 15 klasser	4 min 2.8 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	7 min 0.4 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	24 min 1.9 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	8 min 5.4 km

«Bynært med god offentlig kommunikasjon til sentrum»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

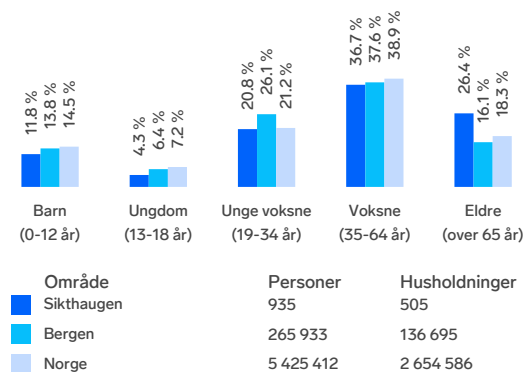
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Betanien barnehage (0-5 år) 47 barn	12 min 1 km
Løvås Oppveksttun barnehage (1-5 år) 67 barn	15 min 1 km
Nebbestølen barnehage (0-5 år) 58 barn	15 min 1.1 km

Dagligvare

Spar Sikthaugen	4 min
Rema 1000 Lynghaugparken PostNord	11 min 0.8 km



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 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport



Lynghaug skole

6 min



Aktivitetshall

0,4 km



Hamre ballbinge

7 min



Ballspill

0,6 km



MOVA Fyllingsdalen

14 min

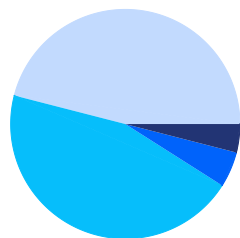


Sprek & Blid Sissel's

21 min



Boligmasse



- 5% enebolig
- 45% rekkehus
- 46% blokk
- 4% annet

«Landlig beliggenhet, og bare 5 minutter til byen. Rett og slett indrefiletten i Fyllingsdalen»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Oasen

19 min

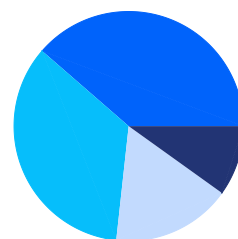


Boots apotek Oasen

21 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 39% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

50%

Sikthaugen

Bergen

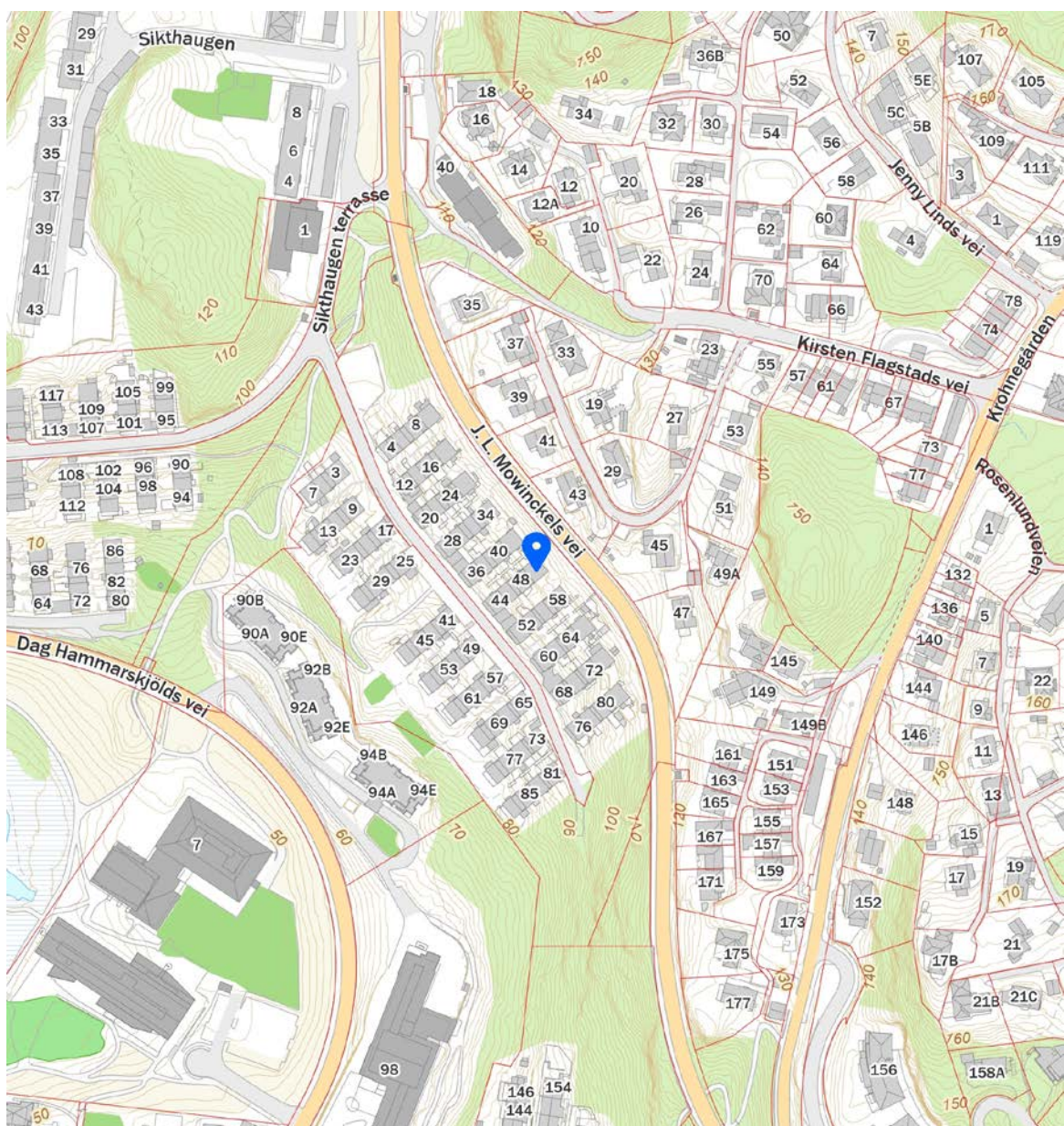
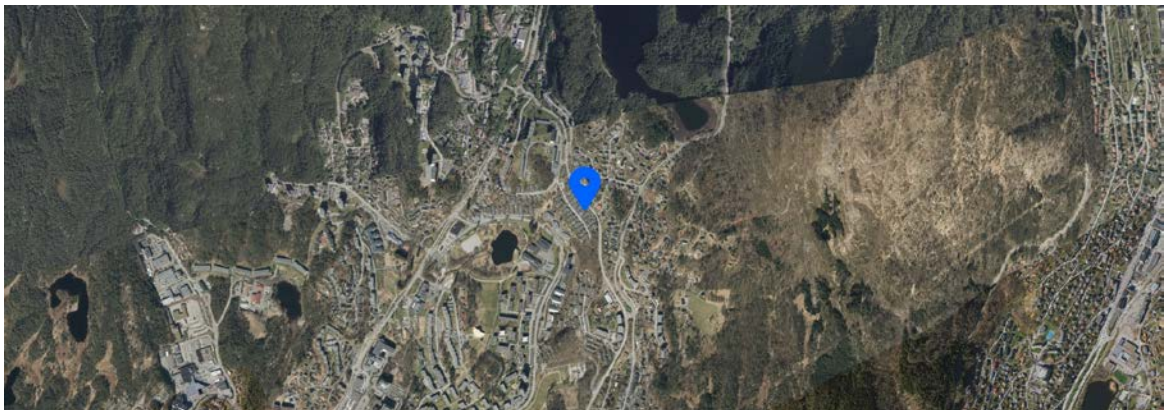
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



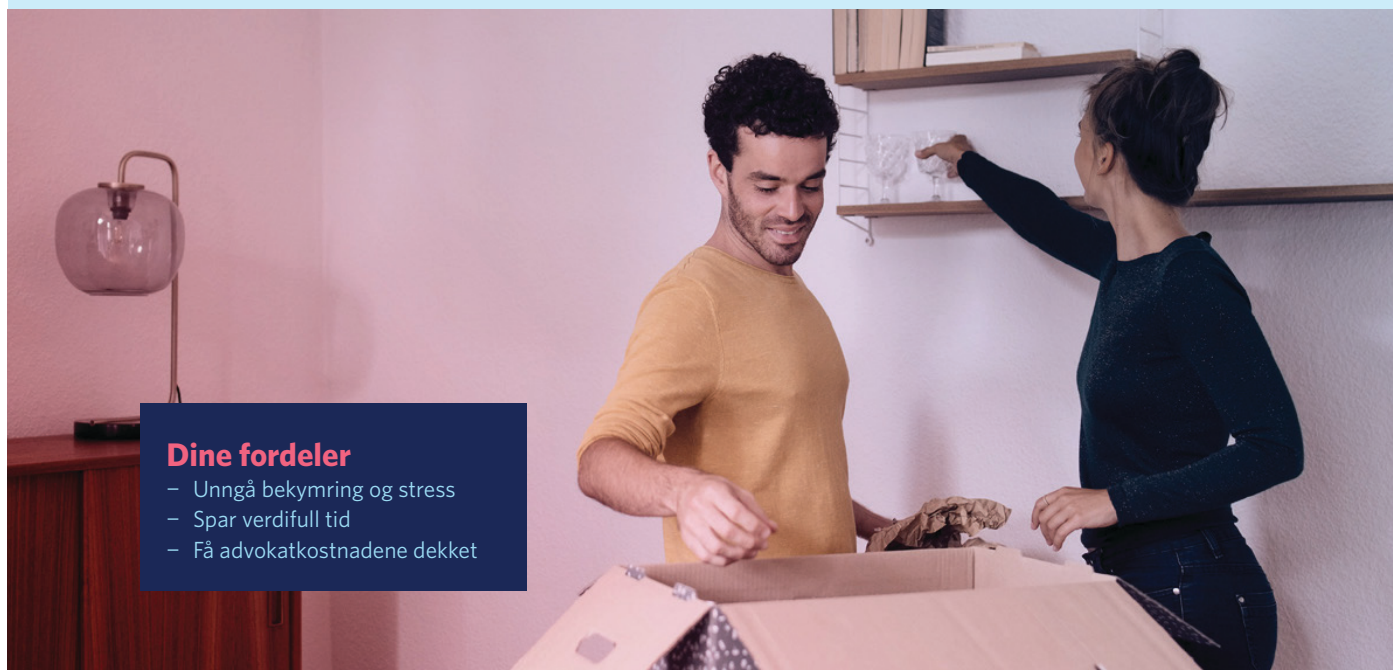
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



FINN 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 2025

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

erlend.stokmo@emera.no

+47 450 54 488

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.



Erlend Stokmo
erlend.stokmo@emera.no
450 54 488

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING