DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Søråshøgda 193

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Søråshøgda 193
5235 Rådal

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1981
BRA:	139 m^2
BRA-i:	139 m^2
Rapportdato:	16.9.2026 (Gyldig til 16.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	29	9	0	2

Gisle Johnstad
Byggmester/Takstmann. Nito medlem
Areal Bygg-Taksering A/S

post@areal-takst.no
90691424

Søråshøgda 193
5235 Rådal

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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

Takstrapporten

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Yttervegg og fasade	- Værslitasje/sprekker i kledningen. Stedvis tett/dels under terreng med fare for oppfukting. - Manglende musetetting i nedkant av kledningen
Etasjeskille og gulv på grunn	- TG-2 ihht retningsavvik (ca 25 mm) i stue.
Skadedyr og fuktkrevende insekter	- Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert fuktkrevende insekter i bolig. Tiltak utført.
Våtrom: Bad 1. etg. - Overflate gulv	- Bom (hulrom) under flis - Utilstrekkelig fall. Vann blir dels stående på gulv etter bruk av dusj.
Våtrom: Bad 1. etg. - Membran, tettesjikt og sluk	- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør.
Våtrom: Bad 2. etg. - Overflate gulv	- Bom (hulrom) under flis
Våtrom: Bad 2. etg. - Membran, tettesjikt og sluk	- Ikke tilstrekkelig høyde (23 mm) fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. Krav 25 mm.
Våtrom: Bad 2. etg. - Sanitærutstyr	- Fuktskadet/svellinger i baderomsinnredning. Servant med sår.
Vaskerom	- Svakt, dels manglende fall til sluk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 1. etg. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU grunnet manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone (vaskerom m/innredning, vegg mot nabo).
Våtrom: Bad 2. etg. - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU grunnet manglende mulighet for hulltaking mot våtsone (kjøkkeninnredning og nabovegg).

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

Det er manglende håndløper (lagret på kaldloft).
Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen. Det anbefales å montere håndløpere.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde i rekkverket.
Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.
Det er ikke krav om utbedring av eldre rekkverk slik forholdet fremstår i dag. Likevel anbefales oppgradering for å oppnå sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav. Balkong ved kjøkken oppført i år 2020. Høyde rekkverk ca 92 cm. Anbefalt høyde 100 cm. Bør utbedres TG-2.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras over dører, gangareal og andre oppholdsarealer.
Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.
Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
15.9.2026	**16.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Eirik Knappskog**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Hilde Syversen Knappskog**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Gisle Johnstad**	Telefon:	**90691424**
Firma:	**Areal Bygg-Taksering A/S**	Epost:	**post@areal-takst.no**
Tittel:	**Byggmester/Takstmann. Nito medlem**	Adresse:	**Steinsvikkroken 21, 5237 Rådal**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Tryg**		

Om bygningssakkyndig:

Byggmester/Takstmann. Nito medlem.

Egne premisser:

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Ingen inventar flyttet på.
Referansenivå: Byggeår med gjeldende byggeforskrift/bygningslov samt fagmessig utførelse/byggeskikk. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt.
Utbedringskostnader er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
Det kan det gis TG3 ihht NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Søråshøgda 193, 5235 Rådal**						
Kommunenr:	**4601**	Gårdsnr:	**121**	Bruksnr:	**439**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**80**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1981** - Byggeår ihht Eiendomsverdi.						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus over to etasjer fra år 1981. Innvendig overflater vedlikehold/byttet. Senest i år 2020. Normalt ivareatt.

Såle/grunnmur av betong. Veggkonstruksjoner over grunnmur av bindingsverk med malt trekledning. Dels sprekk/værslitasje. Fasader byttes av borettslaget, -males av andelseier.
Saltak. Tekking med betongstein. Renner og nedløp av metall. Vedlikeholdes/byttes i regi av borettslaget.

Vinduer/balkongdører med 3-lags glass fra år 2019. En balkongdør med dobbelt glass fra år 2012. Normalt ivareatt. Vinduer byttes i regi av borettslaget. Balkong v/stue ca 8,4m². Balkong v/kjøkken ca 12m². Terrasse i hage ca 38m². Alminnelig slitasje.

Etasjeskiller av trebjelkelag. Gulvflater av av 1-stavs korklaminat. Fliser i gang.
Malte platevegger.

Epoq kjøkkeninnredning fra år 2020. Slette fronter. 5 fronter av glass. Benkeplater av granittkompositt ol. Integrert stekeovn, steketopp, og micro. Åpning for oppvaskmaskin og kjøleskap/frys. Normalt ivareatt.

2 x helfliset bad fra år 2020.

Bad 1. etg med svakt/manglende fall til sluk. Vannsøl må tørkes opp manuelt. Overflater alminnelig brukslitt. Slitt skapinnrening/servant. Forøvrig normalt ivareatt.
Bad 2. etg med fall til sluk. Bom i gulvflis. Overflater alminnelig brukslitt. Innredning normalt ivareatt.

Vaskerom med gulvfliser fra år 2020. Svakt/manglende fall til sluk. Malte veggflater. Overflater normalt ivareatt.
Div skapinnrening. Kurvinnredning på vegg. Bereder og opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap mm.

Felles tomt. Asfalterte stikkveier. Gressplen/bed med noe beplanting. Parkering for en bil m/el-lader i fellesgarasje. Utvendig fellesparkering.
For øvrig info les rapport

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 byggteknisk 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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**63**	**63** Stue/kjøkken m/trapp ca 58m². Bad ca 4,3m².	**0**	**0**	**20**
1. etasje	**76**	**76** Gang/hall m/trapper ca 18,4m². Soverom 1 ca 6,5m². Soverom 2 ca 8m². Soverom 3 ca 11,6m². Bad ca 5m². Vaskerom ca 9,5m². Soverom 4 ca 8,6m².	**0**	**0**	**38**
Totalt m²	**139**	**139**	**0**	**0**	**58**

Kommentar til arealberegning

Romfortegnelse ihht bruken av rommet.

6. Hovedrapport

6.1 Forstøtningsmur

TG-1



Er det synlige sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Nedre mur med saltutslag.

Oppsummering TG-1

Forstøtningsmuren fremstår uten synlige sprekker, skader eller skjevheter, men det er registrert saltutslag på deler av muren. Saltutslag er en indikasjon på fuktvandring i betongsteinen og kan over tid medføre nedbrytning. Tilstanden bør holdes under oppsikt.



Dels saltutslag.

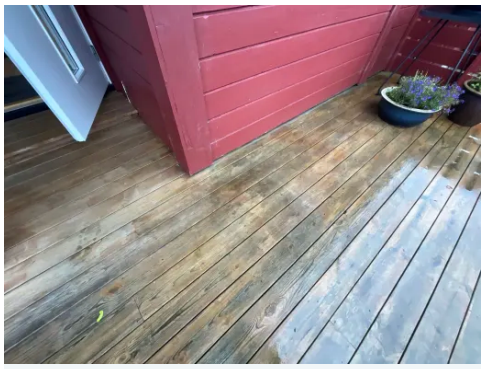
6.2 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	**Plate på mark**

Bygningen er oppført med støpt plate på mark, hvor gulvkonstruksjonen ligger over bakkenivå. Tradisjonell drenering langs grunnmur er derfor ikke relevant og er ikke vurdert. Håndtering av overflatevann er vurdert under terrengforhold.

6.3 Grunnmur og fundament

TG-1



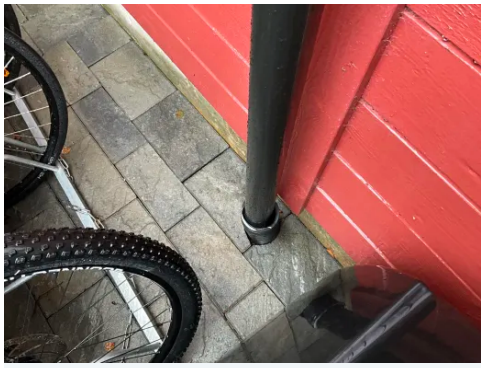
Grunnmur/såle tildekket av terrasse.

Type Fundament/grunnmur	**Plate på mark**
Type byggegrunn	**Fjell, Pukk/stein**
Antatt på komprimerte masser/fjell.	
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**
Største del tildekket av utvendig konstruksjoner.	

Oppsummering **TG-1**

Grunnmuren er av betong med fundamentering antatt på komprimerte masser eller fjell. Det ble ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter, men det bemerkes at store deler av konstruksjonen var tildekket av utvendige konstruksjoner og derfor ikke fullt ut kunne besiktiges.

6.4 Terrengforhold TG-1

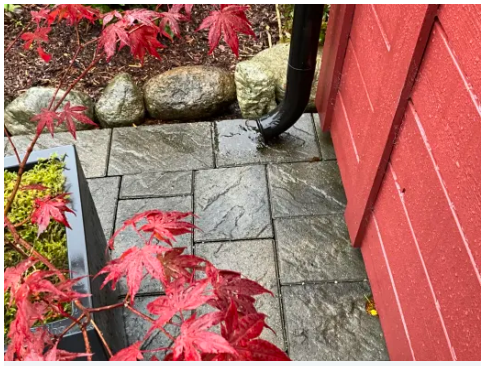


Nedløp til drensrør.

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

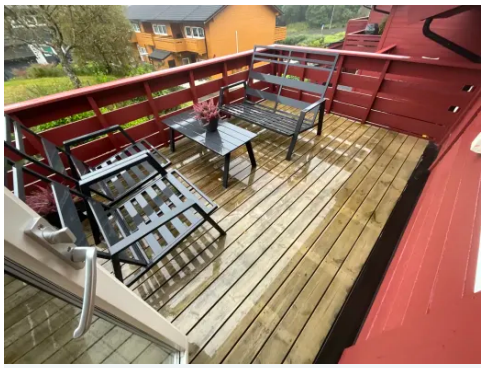
Oppsummering **TG-1**

Boligen ligger på felles tomt med asfaltert stikkvei og gressplen med noe beplantning. Bygningen er ikke registrert som utsatt for tilsig av overflatevann, og bortledningen av takvann vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert avvik ved terrengforholdene.



Ett nedløp på terreng. Terrengforhold med fall vekk fra bygning.

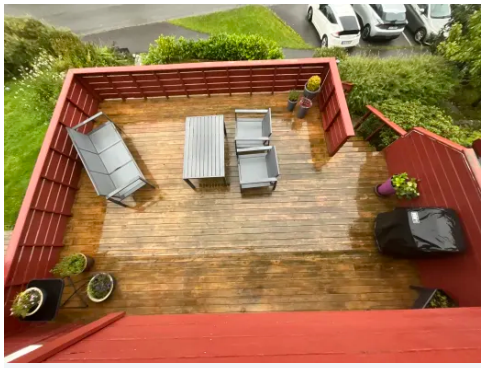
6.5 Balkong, terrasse, platting TG-1



Balkong v/kjøkken.



Balkong v/stue.



Terrasse.



Værslitasje.

Type	Balkong, Terrasse

Balkong ved stue ca 8,4m². Tregulv. Rekkverk av tre.
Balkong v/kjøkken ca 12m². Tregulv. Rekkverk av tre.
Terrasse i hage ca 38m². Tregulv. Rekkverk og trapp av tre.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Ja

Balkong ved kjøkken er over innvendig rom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Balkong ved kjøkken fra år 2020. Gulv for balkong ved stue byttet i år ca 2015.
Terrasse dels utvidet/vedlikeholdt i år 2012.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Ja

Balkong ved kjøkken er tekket papp/sarnafil.

Type tekking (tettesjikt)	Papptekking / takbelegg

Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollert

Tekking tildekket med terrassebord.

Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollert

Ikke kontrollert grunnet terrassebord.

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	Ikke kontrollert

Beslag ved vegg. Tekking ikke kontrollert.

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	Nei

Oppsummering **TG-1**

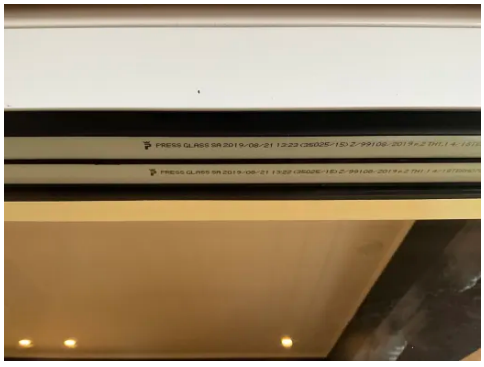
Boligen har balkong ved stue på ca 8,4 m², balkong ved kjøkken på ca 12 m² og terrasse i hage på ca 38 m², alle med tregulv og rekkverk av tre. Balkongen ved kjøkken ligger over innvendig rom og er tekket med papp/sarnafil, mens tekkingen ikke er kontrollert grunnet overliggende terrassebord. Det er utført arbeider etter opprinnelig byggeår: balkong ved kjøkken er fra ca 2020, gulvet på balkongen ved stue er byttet ca 2015, og terrassen er dels utvidet/vedlikeholdt i 2012. Det er ikke registrert synlige tegn til skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og konstruksjonene bærer preg av alminnelig slitasje.



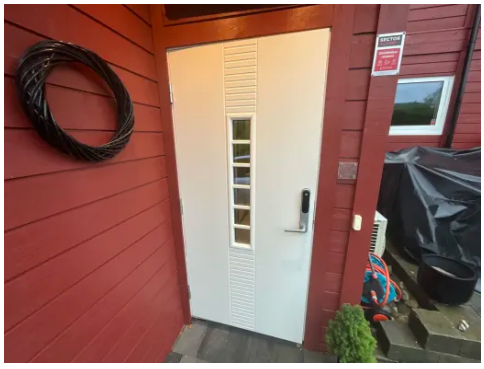
Værslitasje

6.6 Vinduer og dører

TG-1







Beskrivelse

Vinduer/balkongdører: Fabrikkmalte trekarmer. 3-lags glass. Produsert i år 2019. En balkongdør med to-lags glass fra år 2012.
Fabrikkmalte adkomstdører med dobbelt glass. Dørvridere med kode.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer er byttet i regi av borettslaget.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Vinduer og balkongdører har fabrikkmalte trekarmer med 3-lags glass produsert i 2019. En balkongdør med 2-lgas glass fra 2012.
Adkomstdørene er fabrikkmalte med dobbelt glass og dørvridere med kode. Vinduene er byttet i regi av borettslaget.
Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og heller ikke avvik ved utvendig tetting.

6.7 Yttervegg og fasade

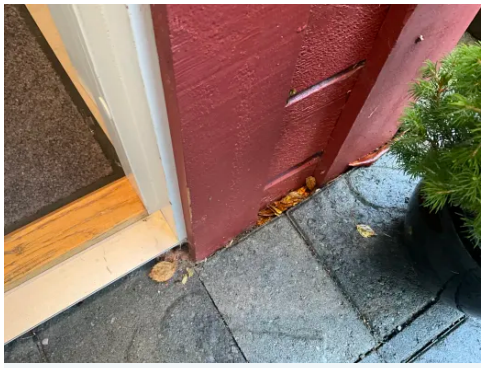
TG-2



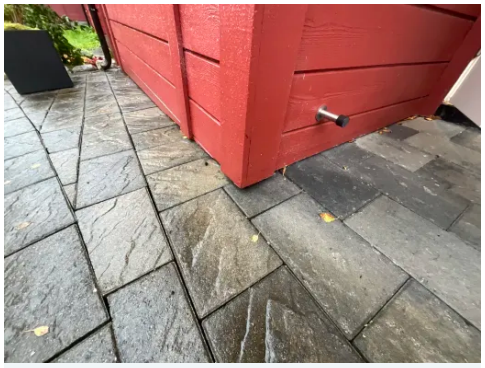
Værslitasje.



Værslitasje



Under terreng med fare for oppfuktning



Tett i terreng.

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Jevnlig malt. Trekledning byttes i regi av borettslaget.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader? **Ja**

Observerte avvik:
- Slitasje/sprekker i kledningen

Beskrivelse:
Det er stedvis sprekker/værslitasje.
Trekledning stedvis tett/dels under utvendig terreng med fare for oppfuktning.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? **Nei**

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? **Ja**

Observerte avvik:
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Oppsummering **TG-2**

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med liggende malt trekledning. Fasader byttes i regi av borettslaget men males av andelseier.
Kledningen fremstår stedvis med sprekk/værslitasje. Enkelte steder tett og dels under utvendig terreng, noe som gir fare for oppfukting av trevirket. Videre mangler musetetting i nedkant av kledningen.
Manglende utbedring av overnevnte kan over tid medføre fukt- og råteskader i kledning og bakenforliggende konstruksjon, samt økt risiko for skadedyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og nødvendige utbedringer av fasade og veggkonstruksjon for å hindre videre skadeutvikling.
Iflg eier: Styret med pågående samtaler vedr bytte av trekledning.

6.8 Renner og nedløp TG-1



Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Nei**

Renner og nedløp av metall. Byttet i regi av borettslaget.

Oppsummering **TG-1**

Renner og nedløp er utført i metall og er byttet i regi av borettslaget. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

6.9 Skorstein over tak TG-1



Inndekning over tak.

Inspisert fra:	**Fra bakken**

Stålpipe. Sett fra bakkenivå.

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Nei**
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Skorsteinen er inspisert fra bakken. Det ble ikke registrert skader på synlige deler av skorsteinen, og høyden over tak/møne vurderes å være i samsvar med forskriftskrav. Det bemerkes at vurderingen er begrenset av at inspeksjonen kun er utført fra bakkenivå.

6.10 Takkonstruksjon og loft TG-1



Synlig lufting.



Noe begrenset tilkomst.

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Takkonstruksjonen er utført som saltak, med kaldt uinnredet loft. Loftet var tilgjengelig og ble inspisert innvendig, mens taket utvendig kun er vurdert fra bakken.
Det ble ikke registrert tegn til svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen.
Det ble ikke observert fukt/lekkasje/kondens på innvendig flater. Ventilering og lufting av konstruksjonen vurderes som tilstrekkelig.
Justering/kontroll av isolasjon anbefales TG-2. Skjeggkre tidligere registrert i kaldt-loft. Ytterligere undersøkelser anbefales.



Justering/kontroll av isolasjon anbefales.

6.11 Taktekking

TG-1



Takstein sett fra bakkenivå.

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Betongstein**
Betongstein.	
Inspisert fra	**Fra bakken**
Taktekking er kun vurdert fra bakkenivå, noe som medfører usikkerhet da detaljer og eventuell lokal slitasje eller skader ikke har kunnet kontrolleres.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Byttet i regi av borettslaget i år 2019.	
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ikke kontrollert**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Ikke kontrollert**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Saltak med betongstein. Tekking byttet i regi av borettslaget i 2019.
Taktekkingen er kun vurdert fra bakkenivå, noe som medfører usikkerhet da detaljer, beslag og inndekninger rundt pipe og gjennomføringer, samt eventuell lokal slitasje, skader eller begroing, ikke har kunnet kontrolleres. Takvinkelen vurderes som tilstrekkelig for valgt tekkemateriale, og alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er ikke nådd. På grunn av manglende nærkontroll kan det ikke utelukkes at det foreligger avvik som ikke er fanget opp ved befaringen.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	**Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn**

Resultat skjevhetsmåling

Retningsavvik stue ca 25 mm. Mindre avvik i hall 1. etg
Øvrige rom ikke målt.

Oppsummering **TG-2**

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Støpt gulv i 1. etg.
Ved måling ble det registrert et retningsavvik i stue på cirka 25 mm. Kun mindre avvik i hall. Øvrige rom er ikke målt.
Avvikene er innenfor det som kan forventes ut fra byggeår og byggemåte, men skjevheter i gulv kan gi enkelte praktiske ulemper.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak anses ikke nødvendig. Men nivåforskjeller bør være kjent ved bruk av boligen.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1



Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Stålpipe**

Stålpipe. Vedovn i stue fra år 2021.

Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Stålpipe. Vedovn i stue fra 2021. Det er tilfredsstillende avstand mellom ildsted og brennbart materiale.
Iflg eier: Tilsyn nylig utført. Tilsynsrapport ikke fremvist.

6.14 Innvendig trapp TG-1



Er det påvist avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Normalt ivaretatt.

6.15 Kjøkken

TG-1



Beskrivelse

Epoq kjøkkeninnredning.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning TG-1

Epoq kjøkkeninnredning fra år 2020. Slette fronter. 5 fronter av glass. Benkeplater av granitt/kompositt ol. Stålvask.
Integrert stekeovn, steketopp, og micro. Åpning for oppvaskmaskin og kjøleskap/frys. Komfyrvakt og vannstopper.
Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning på befaringstidspunktet.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Ventilator over steketopp.

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk TG-1

Fungerte som tiltenkt.

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Det er manglende håndløper (lagret på kaldloft).
Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen. Det anbefales å montere håndløpere.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde i rekkverket.
Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.
Det er ikke krav om utbedring av eldre rekkverk slik forholdet fremstår i dag. Likevel anbefales oppgradering for å oppnå sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav. Balkong ved kjøkken oppført i år 2020. Høyde rekkverk ca 92 cm. Anbefalt høyde 100 cm. Bør utbedres TG-2.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Røykvarslere og slukkeapparat.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**

Det er ikke montert snøfanger på takflater der det er risiko for snø- og isras over dører, gangareal og andre oppholdsarealer.
Manglende snøfanger medfører fare for ukontrollert ras av snø og is fra taket. Dette kan føre til personskader samt skade på bygningsdeler, installasjoner eller utstyr under takfot.
Det anbefales å montere snøfanger tilpasset taktype og taktekking, plassert slik at rasfare mot utsatte områder reduseres. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

6.17 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Div arbeider i forbindelse med våtrom og kjøkken i år 2020.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

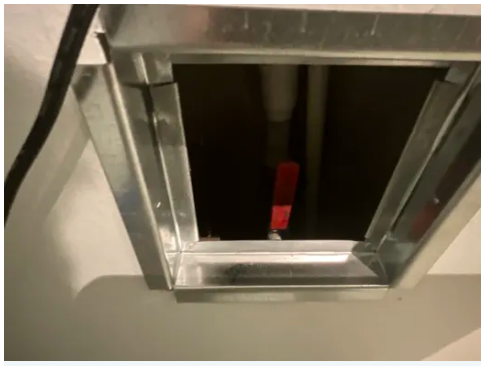
Avløpsrør er av plast, med diverse arbeider utført i forbindelse med våtrom og kjøkken i 2020. Det er registrert lufting av avløpsanlegget over tak, og det er ingen tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder. Rørene vurderes ikke å ha nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.18 Vannledninger

TG-1



Fordelerskap i vaskerom. Avrenning i/til vaskerom.



Hovedstoppekran.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Ved oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør i plast, montert i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken. Det er registrert fordelerskap uten avvik.
Ved befaringen ble det ikke registrert manglende isolering av synlige vannrør, unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping eller redusert funksjon på stoppekraner. Anleggets alder gir ikke usikkerhet om fremtidig funksjon.
Grunnet svakt/manglende fall i vaskerom anbefales etablering av elektronisk vannstopper med gulvføler på/ved hovedinntak/evt fordelerskap.

6.19 Elektrisk



Beskrivelse	
Automatsikringer. 11 kurser. 50 amp hovedsikring.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn november 2021.	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**
Avvik utbedret etter kontroll. Henvisning dokumentasjon fra BKK.	

Oppsummering

Det elektriske anlegget har automatsikringer fordelt på 11 kurser, med 50 amp hovedsikring. Det foreligger dokumentasjon på kontroll utført av det lokale el-tilsynet i november 2021. Det ble registrert avvik ved kontrollen, men disse er ifølge dokumentasjonen utbedret i etterkant.

6.20 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-2

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Ja

Iflg eier: Sjeggkre i bolig. Tiltak utført.

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Nei

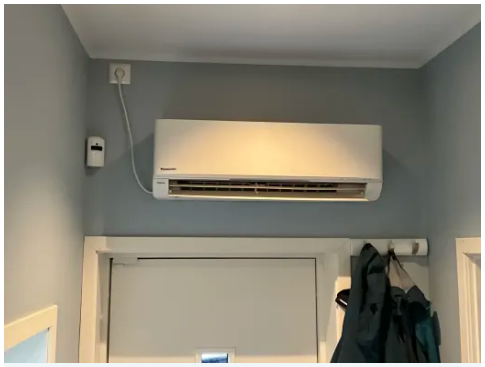
Oppsummering — **TG-2**

Eier har opplyst at det har vært registrert sjeggkre i boligen, og at tiltak er utført. Det ble ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter på befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta nærmere vurdering av omfang og aktivitet av insekter. Videre bør det evt gjennomføres nødvendige tiltak for å stanse eventuell aktivitet og hindre videre utvikling.

6.21 Varmesentral — TG-1



Innedel i gang.

Type anlegg	Varmepumpe

Varmepumpe luft/luft.
Iflg eier: Montert i ca år 2022.

Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Nei

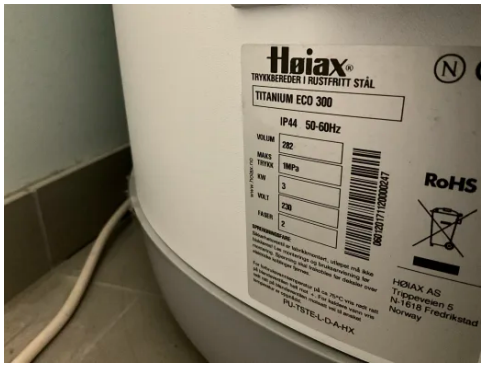
Iflg eier: Service i år 2025

Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har varmepumpe av typen luft/luft, ifølge eier montert i ca. 2022. Eier opplyser at det er gjennomført service i 2025, og at det ikke foreligger kjente vesentlige feil eller funksjonssvikt på anlegget. Varmepumpen har ikke nådd alder for usikkerhet fremtidig funksjon.

6.22 Varmtvannsbereder — TG-1



Plassering bereder	Vaskerom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2020
Størrelse	282 liter.
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei



Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Varmtvannsbereder fra år 2020. 282 liter, på gulv i vaskerom. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen.
Berederen har ikke nådd alder for usikker fremtidig funksjon.

6.23 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

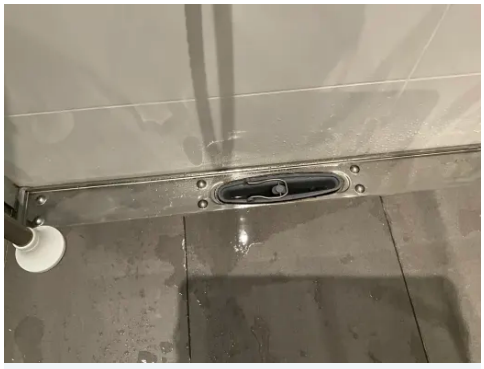
Elektrisk avtrekk i våtrom. Ventilator i kjøkken.
Spalteventil i vinduer.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

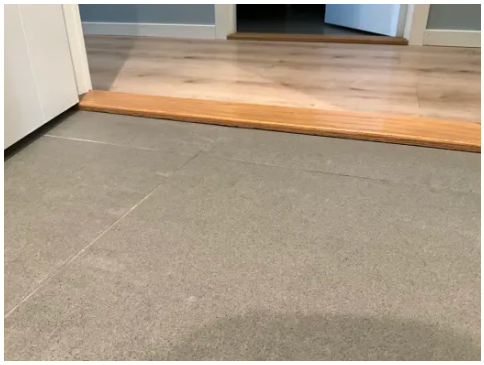
Oppsummering TG-1

Boligen har elektrisk avtrekk i våtrom og ventilator i kjøkken.
Alle oppholdsrom har spalteventiler i vinduer samt mulighet for lufting via vindu. Det er ikke registrert tegn til redusert eller manglende funksjon.

6.24 Våtrom: Bad 1. etg. TG-2



Vann bli liggende på gulv.



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Iflg eier: Rommet oppgradert i år 2020.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**

Flislagte vegger. Malt platehimling.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling TG-1

Flislagte vegger, og malt platehimlingen.
Ved kontroll ble det ikke påvist vesentlige avvik, sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene.
Tilstanden vurderes som normal for alder og utførelse.

Overflate gulv







Overflate gulv	**Flis**

Gulvfliser.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vann blir stående på gulv etter bruk
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Flislagt gulv. Ved kontroll ble det registrert bom (hulrom) under flis. Misfarget fuger/fliser i dusjsone. Avvik ihht fallforhold til sluk i dusjsonen og øvrig gulvflate. Vann blir dels stående på gulv og må tørkes opp manuelt. Det ble ikke registrert tegn til skader.
Når vann blir stående på gulv kan vann trenge inn under fliser. Over tid kan dette medføre økt belastning på membran/tettesjikt dersom forholdene ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at bruksvann ledes til sluk. Dette krever normalt omlegging av gulvet med nytt tettesjikt i berørt område.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Slukrenne / linjesluk**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Slukrenne/linjesluk og smøremembran under flis med dokumentert utførelse. Det er tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon av sluk, og det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet.
Det er registrert avvik ved at høydeforskjellen på det vanntette sjiktet fra topp sluk til topp flis/membran ved dørterskel er mindre enn kravet på 25 mm. Ved terskelen er det dermed redusert sikkerhet mot at vann kan trenge ut av våtsonen dersom det oppstår vannansamling på gulvet, med økt risiko for skader til tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn/rengjøring av sluk må påregnes. Ved vannsøl på gulv bør dette tørkes opp manuelt.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Badet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne. Det ble ikke registrert vesentlige skader på utstyr eller innredning. Sisternen har tilfredsstillende drenering av eventuelt lekkasjevann.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Elektrisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet ventileres med elektrisk avtrekk, med tilluft ved dør.
Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekksfunksjonen. Ventilasjonsløsningen vurderes som tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende hall men ikke mot bruksvannsutsatt sone. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Det er utført hulltaking fra tilstøtende hall, men ikke mot bruksvannsutsatt sone, og undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader.
TG-IU grunnet manglende mulighet for hulltaking mot dusjsone (vaskerom m/innredning, vegg mot nabo).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Da kontrollen ikke er utført mot våtrommets mest bruksvannsutsatte områder, anbefales økt oppmerksomhet på tegn til fuktpåvirkning.
Ved fremtidig oppgradering eller mistanke om avvik anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon	**TG-1**

Det foreligger dokumentasjon på badet.

6.25 Våtrom: Bad 2. etg. — TG-2



Tettesjikt tildekket av fliselim.



Skadet skapinnredning.



Sår/skade.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Iflg eier: Rommet oppgradert i år 2020.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**

Flislagte vegger. Malt platehimling.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	**TG-1**

Flislagte vegger. Malt platehimling. Det er ikke registrert vesentlige riss i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp eller skader på overflatene.
Overflatene fremstår i normal og påregnelig stand for byggeåret.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**

Flislagt gulv.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv	**TG-2**

Flislagt gulv. Det er registrert bom (hulrom) under fliser. Fallforhold mot sluk i dusjsonen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke påvist tegn på sopp eller skader (begrenset tilkomst under badekar).
Bom under fliser svekker vannbestandigheten og gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen over tid dersom forholdet ikke utbedres.









Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom bom blir mer omfattende kan tettesjikt kan bli berørt. Dette bør da kontrolleres av fagkyndig.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis dokumentert utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
Topp sluk til topp flis ved dør er målt til 23 mm.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har plastsluk og smøremembran under flis med dokumentert utførelse. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet.
Høydeforskjellen fra topp sluk til topp flis ved dørterskel er målt til 23 mm, mot kravet om minimum 25 mm. Redusert høydeforskjell gir noe økt risiko for at vann kan trenge ut av våtsonen ved unormal vannbelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales etablering av silikon ved dørterskel for ytterligere sikring.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Baderommet er utstyrt med badekar, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett med innebygd sisterne.
Det er registrert skade på skapinnredning TG-2. Skaden bør utbedres for å opprettholde funksjon og unngå ytterligere forringelse over tid.
Forøvrig normalt ivaretatt TG-1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/bytte av skapinnredning/servant bør planlegges.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Elektrisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet ventileres elektrisk avtrekk, og tilluft tilføres ved dør. Avtrekkets funksjon ble kontrollert, og det ble ikke påvist avvik ved test med papirark.
Tilstanden vurderes som tilfredsstillende.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført i stue mot ikke bruksvannsutsatt sone. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende stue ved dør. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader. Undersøkelsen gir imidlertid begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder, ettersom hulltakingen ikke er utført mot bruksvannsutsatt sone.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Da kontrollen ikke er utført mot våtrommets mest bruksvannsutsatte områder, anbefales økt oppmerksomhet på tegn til fuktpåvirkning og skadeutvikling. Ved fremtidig oppgradering eller mistanke om avvik anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Nei**

Oppsummering dokumentasjon **TG-1**

Det foreligger dokumentasjon på badet.

6.26 Innvendig himling TG-1

Beskrivelse

Malt platehimling.
Div himlinger med downlights (ikke demontert).

Er det registrert avvik?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Normalt ivaretatt.	

6.27 Innvendig vegger TG-1

Beskrivelse
Malte platevegger (Våtrom egen rubrikk).

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1
Normalt ivaretatt.	

6.28 Innvendig gulv TG-1

Beskrivelse
1-stavs korklaminat. Fliser i del av gang. (Våtrom egen rubrikk)

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1
Fliser med noe bom. Sprekk i en flis ved dør. Noe mindre brekkasje i trinn. Forøvrig alminnelig slitasje.	

6.29 Innvendig dører TG-1

Beskrivelse
Fabrikkmalte dører.

Er det registrert avvik?	Nei

Oppsummering	TG-1
Normalt ivaretatt.	

6.30 Vaskerom

TG-2









Svakt,-dels manglende fall. Vannsøl må tørkes manuelt.

Beskrivelse

Gulvfliser med sokkelflis.
Malte veggflater. Skapinnredning og stålvask. Kurvinnredning på vegg.

Er det registrert avvik? **Ja**

Svakt, dels manglende fall til sluk.

Oppsummering **TG-2**

Rommet har gulvfliser med sokkelflis, malte veggflater samt skapinnredning med stålvask og kurvinnredning på vegg.
Det er registrert svakt, dels manglende fall til sluk. Manglende fall kan medføre at vann blir stående på gulvet fremfor å renne mot sluk, med økt risiko for fuktbelastning over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig rengjøring/tilsyn av sluk må påregnes. Fallforhold til sluk må planlegges utbedres.

6.31 Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk og vedfyring.
Varmepumpe luft/luft. Gulvvarme i våtrom, gang og soverom.
Ingen varmekilder funksjonstestet.

Egenerklæring

Søråshøgda 193, 5235 RÅDAL

14 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Søråshøgda 193	Søråshøgda 193	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2012

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra desember 2012 til dags dato.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Knappskog, Eirik

Selger

Knappskog, Hilde Syversen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rør i rør til første og andre etasje. Total restaurering av bad i 1 & 2 etg. Nye sluk alle 3 våtrom inkl vaskerom.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Larsen rør og sanitær

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2019

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utskifting av alle vinduer og tak i hele Borettslaget.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ukjent

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2020

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tilbygg 1 etg. Soverom og entre.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bjørn Kvingedal AS.

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alt elektrisk i huset. Bkk var inne for periodisk kontroll. Fant mangler, ble utbedret av B.E.

A.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

B.E.A.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rør i rør

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Larsen rør og sanitær.

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Flyttet pipe og skiftet ildsted 2021 til rentbrennende

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre/sølvkre.
Satt ut gift, begrenset mengde.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noen av boligene har hatt fuktproblemer. Gjort jobb i borettslaget med drenering.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2020

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tilbygg entre og soverom

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bjørn Kvingedal AS

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 27459857

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Hilde Syversen Knappskog	**2026-09-14**	**Eirik Knappskog**	**2026-09-14**

Identification

Hilde Syversen Knappskog

Identification

Eirik Knappskog

Signicat

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

VEDTEKTER

for Kleivhaugen borettslag org. nr. 955 142 799

tilknyttet
BOB boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 26.6.1979, sist endret den 15.06.2023

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet BOB boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen instituasjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget.

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

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

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

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

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 415 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør fra og med innvendig stoppekran, sluk, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, ildsted, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, brannskille, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, ytterdørerer (ytterdører dvs. alle dører som går ut av bruksenheten) boddører, plattinger og rekkverk.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Andelseier har ansvaret for vedlikeholdet av innvendige flater – gulv og vegger - på verandaer, balkonger o.l. Vedlikeholdet omfatter også utskiftning av terrassedekke og levegger.

(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) Vedlikeholdsplikten omfatter også regelmessig vasking og maling av fasaden. Malingen skal utføres ved behov og minimum hvert sjette år. Styret kan gi andelseier pålegg om maling av fasaden dersom vedlikeholdsplikten ikke overholdes. Dersom slikt pålegg ikke etterkommes innen gitt frist kan styret gi andre i oppdrag å utføre arbeidet. Denne kostnaden kan kreves dekket av andelseier. Malingen skal være utført i forsvarlig stand. Andelseier skal følge fargekoder som er fastsatt av generalforsamlingen.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av murer som er oppført av estetiske hensyn.

(8) Andelseier plikter å la arbeider etter dette punktet (5-1) utført etter gjeldende norm og fagstandard, og utføres av kvalifisert arbeidskraft.

(9) Oppdager andelseieren skade i boligen, som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget. Borettslaget beslutter hvordan arbeider laget har ansvar for skal gjennomføres.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Tilbygg

(1) Generalforsamlingen skal godkjenne tilbygg jf. punkt 8-3(2). Godkjenning fra generalforsamlingen er gyldig i tre år.

(2) Når generalforsamlingen har godkjent søknad om tilbygg skal det avholdes et oppstartsmøte med en representant fra borettslaget. Borettslaget har anledning til å føre kontroll på tilbygg under oppføring, og stanse arbeidet dersom det foreligger vesentlige avvik fra godkjente tegninger. En fagmann oppnevnt av borettslaget skal godkjenne arbeidene samt at ferdigattest og samsvarserklæring skal overleveres. Kostnader med dette skal i sin helhet belastes beboer.

(3) Andelseier er selv ansvarlig for å innhente alle nødvendige godkjenninger fra offentlige myndigheter i forkant av byggestart.

5-4 Ladepunkt for elbil

(1) Borettslaget har lagt til rette for lading av elbil på borettslagets parkeringsplass. Det er utstyret, som borettslaget har lagt til rette for, som skal brukes til lading av elbil. Det er ikke tillatt å lade ved huset.

(2) Andelseier har vedlikeholds og utskiftningsansvaret for ladeboksen mens borettslaget har det tilsvarende ansvaret på den resterende infrastrukturen.

5-5 Leker og aktivitetsapparater

(1) Andelseier er ansvarlig for leker og aktivitetsapparater som er satt opp på områder der andelseier har eksklusiv bruksrett.

(2) Styret skal godkjenne leker og aktivitetsapparater som settes opp på fellesarealet.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling

kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående

eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 523.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026 I KLEIVHAUGEN BORETTSLAG

Ekstraordinnær generalforsamling vil bli avholdt

23. april 2026 kl. 17:30 i Auditoriet på Søråshøgda skole.

Adresse: Søråshøgda 301

Registrering av oppmøte tar ofte litt tid. Møt gjerne 15 min før slik at vi kan starte møtet presis.

Hver andelseier kan kun ha en fullmakt fra annen andelseier i laget.

Bruk hovedinngangen. Vi viser dere veien videre inn til auditoriet.

Vel møtt!

Søråshøgda,10. april 2026

Styret i Kleivhaugen borettslag

Ekstraordinær generalforsamling, i Kleivhaugen borettslag, 23.04.2026

Navn: _____ Hus nr.: _____

(Kryss av for det som passer)

_____ Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

Dagsorden:

Dagsorden: 2
1. Konstituering 3
1.1 Godkjenning av innkalling. 3
1.2 Antall fremmøtte 3
1.3 Valg av møteleder 3
1.4 Valg av referent/protokollfører 3
1.5 Valg av protokollunderskrivere 3
1.6 Valg av tellekorps 3
1.7 Godkjenning av dagsorden 3
2. Saker fra styret 3
2.1 Godtgjørelse/honorar til styret 3

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling.

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

1.2 Antall fremmøtte

Informasjon om antall andelseiere og fullmakter som er registrert.

1.3 Valg av møteleder

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

Forslag til valg av møteleder: Styreleder Birgitte Stuhr

1.4 Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til valg av referenter: Eli Marie Rødeseike og Bjørn Selfors

1.5 Valg av protokollunderskrivere

Det skal velges to andelseier til å underskrive protokollen.

Forslag til valg av protokollunderskrivere: Det velges to andelseier fra salen.

1.6 Valg av tellekorps

Tellekorps velges ved behov. Vi skal ha skriftlig avstemning på alle innkomne saker. Vi trenger derfor to andelseiere som tellekorps.

Forslag til valg av tellekorps: Det velges to andelseiere fra salen.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

2. Saker fra styret

2.1 Godtgjørelse/honorar til styret

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

Styrehonorar vedtas på generalforsamling etterskuddsvis. Generalforsamlingen skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling våren 2025 til og med ordinær generalforsamling 2026.

Valgkomiteen innstiller på at styrets samlede godtgjørelse utgjør kr 350 000 for denne perioden.

Styret bestemmer selv fordelingen av godtgjørelsen, og det forutsettes at godtgjørelsen utbetales etter den innsats det enkelte styre- og varamedlem har bidratt med, heller enn rolle og funksjon.

Forslag til vedtak:
Samlet styrehonorar for foregående periode utgjør kr 350 000

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I

KLEIVHAUGEN BORETTSLAG

Sted: SØRÅSHØGDA SKOLE

Dato: 23.04.2026

Møtet ble åpnet av: Styreleder Birgitte Stuhr

Til stede fra styret: Birgitte Stuhr

Bjørn Selfors

Eli Marie Rødeseike

Jonny Egeberg Eide

Carl Ravndal

Lars Helge Rein

Elisa Christensen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Bjørn Hove ønsker at det skal protokolleres at han mener at det ikke er riktig at ekstraordinær generalforsamling skal holdes. Styret har svart ut at honorar ikke ble vedtatt på forrige generalforsamling og at det derfor var behov for ekstraordinær generalforsamling. Ingen benkeforslag ble gitt skriftlig på forrige generalforsamling og det ble derfor ikke stemt over. Begrunnelse for ekstraordinær generalforsamling ble gitt i innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 23

Dokumentet er elektronisk signert

+ Antall fullmakter: 12

= Antall stemmeberettigede: 35

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Birgitte Stuhr
Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Bjørn Selfors og Eli Marie Rødeseike
Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver:
Vedtak: Trine Lise Grieg og Mari Kanck

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps:
Vedtak: Trond Høvik og Jørn K. Stien

2. Saker fra styret

Dokumentet er elektronisk signert

2.1. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 350 000,- Styret selv bestemmer fordelingen av disse midlene.

Stemmer FOR: 22
Stemmer MOT: 13

Vedtak:Vedtatt

Benkeforslag fra Åshild Botheim på 300 000,- ble ikke stemt over da det ble flertall for valgkomiteens innstilling.

Underskrifter:

Møteleder _____

Referent _____

Protokollunderskriver _____

Protokollunderskriver _____

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll gf 23...

Name	Date
Rødeseike, Eli Marie	**2026-04-27**

Identification

Rødeseike, Eli Marie

Name	Date
Kanck, Mari Flatset	**2026-04-28**

Identification

Kanck, Mari Flatset

Name	Date
Stuhr, Birgitte Kristensen	**2026-04-27**

Identification

Stuhr, Birgitte Kristensen

Name	Date
Selfors, Bjørn	**2026-04-27**

Identification

Selfors, Bjørn

Name	Date
Grieg, Trine Lise	**2026-04-27**

Identification

Grieg, Trine Lise

Signicat

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I KLEIVHAUGEN BORETTSLAG

Sted: SØRÅSHØGDA SKOLE

Dato: 25.03.2026

Møtet ble åpnet av: Styreleder Birgitte Stuhr

Til stede fra styret: Birgitte Stuhr

Bjørn Selfors

Eli Marie Rødeseike

Jonny Egeberg Eide

Carl Ravndal

Lars Helge Rein

Elisa Christensen

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling

Generalforsamlingen ble spurt om noen hadde innvendinger mot innkallingen.

Vedtak: Godkjent

b) Antall fremmøtte (antall andelseiere representert)

Antall andelseiere til stede: 41

+ Antall fullmakter: 11

= Antall stemmeberettigede: 52

Dokumentet er elektronisk signert

c) Valg av møteleder

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

Forslag til møteleder: Birgitte Stuhr
Vedtak: Godkjent

d) Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til referent: Bjørn Selfors og Eli Marie Rødeseike
Vedtak: Godkjent

e) Valg av protokollunderskriver(e)

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

Forslag til protokollunderskriver: Kjell Johannesen og Geir Leon Vadheim
Vedtak: Godkjent

f) Valg av tellekorps

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

Forslag til tellekorps: Astrid Breistein, Pål Vermedal Skjold og Espen Halvorsen
Vedtak: Godkjent

g) Godkjenning av dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

3. Rapport fra styret rapport fra styret

Rapport fra styret for 2025 ble gjennomgått (valgfritt punkt)

Vedtak: Årsrapporten for 2025 tas til etterretning.

Dokumentet er elektronisk signert

4. Behandling og godkjenning av årsregnskap

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Behandlingen gjaldt årsregnskapet for 2025

Vedtak: Årsregnskapet godkjennes

5. Vederlag til styremedlemmer generelt

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

Forslag: Kr 400 000,- Styret bestemmer selv fordelingen av disse midlene.

Stemmer FOR: 25
Stemmer MOT: 27

Vedtak: Ikke vedtatt

6. Andre saker

(Saker som styret ønsker å behandle, eller saker som er kommet inn fra andelseiere. Saken må være nevnt i innkallingen. Husk å gjengi ordlyd i forslaget. Det må også komme frem i protokollen hvilket flertall saken krever, og antall stemmer for og i mot forslaget)

6.1 Søknad om oppsetting av drivhus fra Fjeld/Høvik, Søråshøgda 293

Forslag til vedtak: Søknad om oppsetting av drivhus fra Høvik/Fjeld anbefales godkjent.

KREVER 2/3-FLERTALL
Stemmer FOR: 36
Stemmer MOT: 14
Stemmer BLANK: 2

Resultat: Vedtatt
Erik Halvorsen ber om at det blir protokollert at vedtaket er i strid mot gjeldende reguleringsplan.

7. Bygging av ny gul garasje

7.1 Bygging av ny gul garasje

Dokumentet er elektronisk signert

Forslag til vedtak: Bygging av lik ny garasje godkjennes

Stemmer FOR: 38
Stemmer MOT: 13
Ugyldig: 1

Resultat: Vedtatt

7.2 Opptak av nytt lån til bygging av ny gul garasjerekke

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å ta opp nytt lån på 10 mill over 25 år

KREVER 2/3-FLERTALL
Stemmer FOR: 52
Stemmer MOT: 0

Resultat: Vedtatt

7.3 Vedtektsendring punkt 5.1 (7)

Forslag til vedtak: Vedtekt punkt. 5.1 (7) endres til:
"(7)Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av hagemurer som ikke er nødvendige for bygningsstabilitet."

2 personer forlot møtet. (1 av personene hadde 1 fullmakt)

Benkeforslag fra Harald Horn, Jan Erik F. Mathiesen, Roald Monsen, Kjell Johannessen og Christian M. Rotter:
"Generalforsamlingen instruerer styret til å utrede saken nærmere og eventuelt fremme saken på neste generalforsamling"

Benkeforslag fra Bjørn Selfors:
"Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av hagemurer som er satt opp av andelseier og som ikke er nødvendige for bygningsstabilitet."

Styret trekker saken og vil utrede saken nærmere og vil eventuelt fremme saken på neste generalforsamling.
Bjørn Selfors trakk sitt benkeforslag.

7.4 Vedtektsendring punkt 5.4

Dokumentet er elektronisk signert

Forslag til vedtak: Vedtekt punkt. 5.4 endres til: “5.4 Lading av kjøretøy i laget;

(1) Borettslaget har lagt til rette for lading av elbil på borettslagets innvendige parkeringsplasser. Det er utstyret som borettslaget har lagt til rette for, som skal brukes til lading av kjøretøy. Det er ikke tillatt å lade ved huset.

(2) Store kjøretøy skal lades via billader i garasjeanlegg, eksempelvis mopeder, motorsykler, biler eller lignende.

(3) "Andelseier har vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for ladeboksen mens borettslaget har det tilsvarende ansvaret på den resterende infrastrukturen.”

KREVER 2/3-FLERTALL
Stemmer FOR: 49
Stemmer MOT: 0

Resultat: Vedtatt

7.5 Ny vedtekt vedrørende tilskudd fra Bergen Kommune - ny ballbinge

Forslag til vedtak: Følgende tekst legges til i vedtektene:

“Dersom borettslaget oppløses, skal anlegg for fysisk aktivitet (inkludert eiendom, anleggsdeler, utstyr og tilhørende rettigheter) som er finansiert med spillemidler til anlegg for idrett og fysisk aktivitet, overføres til en aktør som selv kan søke om spillemidler til anlegg for idrett og fysisk aktivitet, og som kan eie, drifte og vedlikeholde anlegget i tråd med vilkårene for tilskuddet. Overdragelse av anlegg krever skriftlig forhåndsgodkjenning i tråd med gjeldende regelverk for spillemidler.”

KREVER 2/3-FLERTALL
Stemmer FOR: 27
Stemmer MOT: 21
Stemmer BLANK : 1

Resultat: Ikke vedtatt

7.6 Oppsetting av porter

Dokumentet er elektronisk signert

Forslag til vedtak: 4 selvlukkende bommer til en totalpris på kr 275 000 godkjennes

1 person forlot møtet

KREVER 2/3-FLERTALL
Stemmer FOR: 12
Stemmer MOT: 36

Resultat: Ikke vedtatt

8. Valg av styre

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

Sammensetningen i styret før dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Birgitte Stuhr	2 år (2024-2026)
Styremedlem/Nestleder	Eli Rødeseike	2 år (2024-2026)
Styremedlem	Jonny Egeberg Eide	2 år (2025-2027)
Styremedlem	Lars Helge Rein	1 år (2025-2026)
Styremedlem	Carl Ravndal	2 år (2025-2027)
Varamedlem	Bjørn Selfors	1 år (2025-2026)
Varamedlem	Elisa Christensen	1 år (2025-2026)

Forslag til vedtak: Følgende velges til styret

TITTEL	**NAVN**	**HUSNUMMER**	**STATUS**	**TID**
Styreleder	Birgitte Stuhr	201	Gjenvalg	1år
Styremedlem /Nestleder	Eli Marie Rødeseike	195	Gjenvalg	1år
Styremedlem	Lars Helge Rein	271	Gjenvalg	1 år
Styremedlem	Jonny Egeberg Eide	189	Ikke på valg	1år
Styremedlem	Carl Ravndal	141	Ikke på valg	1 år
Varamedlem	Elisa Christensen	233	Gjenvalg	1 år
Varamedlem	Mari Kanck	241	Ny	1 år

Dokumentet er elektronisk signert

Slik er sammensetningen i styret etter dagens valg:

Verv (Styreleder/styremedlem/varamedlem)	**Navn**	**Periode** (fra – til)
Styreleder	Birgitte Stuhr	1 år(2026-2027)
Styremedlem/Nestleder	Eli Marie Rødeseike	1 år(2026-2027)
Styremedlem	Lars Helge Rein	1 år(2026-2027)
Styremedlem	Jonny Egeberg Eide	2 år(2025-2027)
Styremedlem	Carl Ravndal	2 år(2025-2027)
Varamedlem	Elisa Christensen	1 år(2026-2027)
Varamedlem	Mari Kanck	1 år(2026-2027)

Forslag til valgkomite for 2026

Forslag til vedtak:
Følgende velges til valgkomite for 2027

Trine Lise Hansen
Trine Lise Grieg
Magnus Hole
Trond Høvik

Følgende ble valgt:
Trine Lise Hansen
Trine Lise Grieg
Magnus Hole
Trond Høvik

Delegat til BOBs årsmøte:

Forslag til vedtak: Styreleder velges som delegat til BOBs årsmøte

Vedtak: Godkjent

Dokumentet er elektronisk signert

Underskrifter:

Møteleder

_____

Referent

_____

Protokollunderskriver

_____

Protokollunderskriver

_____

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll gf 25...

Name	Date	Name	Date
Vadheim, Geir Leon	**2026-04-08**	**Selfors, Bjørn**	**2026-04-07**

Identification

Vadheim, Geir Leon

Identification

Selfors, Bjørn

Name	Date	Name	Date
Johannessen, Kjell	**2026-04-08**	**Stuhr, Birgitte Kristensen**	**2026-04-07**

Identification

Johannessen, Kjell

Identification

Stuhr, Birgitte Kristensen

Name	Date
Rødeseike, Eli Marie	**2026-04-13**

Identification

Rødeseike, Eli Marie

Signicat

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

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026 I KLEIVHAUGEN BORETTSLAG

Årets ordinære generalforsamling vil bli avholdt

25. mars 2026 kl. 18:00 i Auditoriet på Søråshøgda skole.

Adresse: Søråshøgda 301

Registrering av oppmøte tar ofte litt tid. Møt gjerne 15 min før slik at vi kan starte møtet presis.

Hver andelseier kan kun ha en fullmakt fra annen andelseier i laget.

Bruk hovedinngangen. Vi viser dere veien videre inn til auditoriet.

Vel møtt!

Søråshøgda, 10. mars 2026

Styret i Kleivhaugen borettslag

Generalforsamling, i Kleivhaugen borettslag, 25.03.2026

Navn: _____ Hus nr.: _____

(Kryss av for det som passer)

_____ Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

Dagsorden:

Dagsorden:.....2
1. Konstituering.....3
1.1 Godkjenning av innkalling.....3
1.2 Antall fremmøtte.....3
1.3 Valg av møteleder.....3
1.4 Valg av referent/protokollfører.....3
1.5 Valg av protokollunderskrivere.....3
1.6 Valg av tellekorps.....3
1.7 Godkjenning av dagsorden.....3
3. Rapport fra styret.....3
4. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025.....3
5. Godtgjørelse/honorar til styret.....4
6. Innkomne saker.....4
6.1 Søknad om oppsetting av drivhus fra Trond Høvik og Hege Fjeld, Søråshøgda 293.....4
7. Saker fra styret.....4
7.1 Ny gul garasje.....4
7.2 Finansiering ny gul garasje.....4
7.3 Vedtektsendring punkt 5.1 (7).....4
7.4 Vedtektsendring 5.4.....5
7.5 Ny vedtekt vedrørende tilskudd fra Bergen Kommune - Ballbinge.....5
7.6 Oppsetting av porter.....5
8. Valg av styre, valgkomite og delegater til generalforsamling i BOB.....5

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling.

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

1.2 Antall fremmøtte

Informasjon om antall andelseiere og fullmakter som er registrert.

1.3 Valg av møteleder

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

Forslag til valg av møteleder: Styreleder Birgitte Stuhr

1.4 Valg av referent/protokollfører

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

Forslag til valg av referenter: Bjørn Selfors og Eli Marie Rødeseike

1.5 Valg av protokollunderskrivere

Det skal velges to andelseiere til å underskrive protokollen.

Forslag til valg av protokollunderskrivere: Det velges to andelseiere fra salen.

1.6 Valg av tellekorps

Tellekorps velges ved behov. Vi skal ha skriftlig avstemning på alle innkomne saker. Vi trenger derfor tre andelseiere som tellekorps.

Forslag til valg av tellekorps: Det velges tre andelseiere fra salen.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Dagsorden godkjennes.

3. Rapport fra styret

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Rapport fra styret er frivillig og følger vedlagt. Rapport fra styret tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsrapporten for 2025 tas til etterretning.

4. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

(Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall)

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

5. Godtgjørelse/honorar til styret

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

Styrehonorar vedtas på generalforsamling etterskuddsvis. Generalforsamlingen skal vedta styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling våren 2025 til og med ordinær generalforsamling 2026.

Valgkomiteen innstiller på at styrets samlede godtgjørelse utgjør kr 400 000 for denne perioden.

Styret bestemmer selv fordelingen av godtgjørelsen, og det forutsettes at godtgjørelsen utbetales etter den innsats det enkelte styre- og varamedlem har bidratt med, heller enn rolle og funksjon.

Forslag til vedtak:
Samlet styrehonorar for foregående periode utgjør kr 400 000

6. Innkomne saker

6.1 Søknad om oppsetting av drivhus fra Trond Høvik og Hege Fjeld, Søråshøgda 293

Se vedlegg

Saken krever 2/3-flertall.

Forslag til vedtak: Søknad om oppsetting av drivhus fra Høvik/Fjeld anbefales godkjent.

7. Saker fra styret

7.1 Ny gul garasje

Se vedlegg

Saken krever 2/3-flertall.

7.2 Finansiering ny gul garasje

Se vedlegg

Saken krever 2/3-flertall.

7.3 Vedtektsendring punkt 5.1 (7)

Se vedlegg

Saken krever 2/3-flertall.

7.4 Vedtektsendring 5.4

Se vedlegg

Saken krever 2/3-flertall.

7.5 Ny vedtekt vedrørende tilskudd fra Bergen Kommune - Ballbinge

Se vedlegg

Saken krever 2/3-flertall.

7.6 Oppsetting av porter

Se vedlegg

Saken krever 2/3-flertall.

8. Valg av styre, valgkomite og delegater til generalforsamling i BOB

STYRE

Valgkomiteens forslag til styre:

TITTEL	NAVN	HUSNUMMER	STATUS	TID
Styreleder	Birgitte Stuhr	201	Gjenvalg	1 år
Styremedlem/nestleder	Eli Marie Rødeseike	195	Gjenvalg	1 år
Styremedlem	Lars Helge Rein	217	Gjenvalg	1 år
Styremedlem	Jonny Egeberg Eide	189	Ikke på valg	1 år
Styremedlem	Carl Ravndal	141	Ikke på valg	1 år
Varamedlem	Elisa Christensen	233	Gjenvalg	1 år
Varamedlem	Mari Kanck	241	Ny	1 år

Kommentar fra valgkomiteen:
Mari Kanck erstatter Bjørn Selfors i 1 år. Alle har sagt seg villig til å stille til valg på generalforsamlingen, og også til de spesifikke rollene som er angitt.

Forslag til vedtak:

Følgende velges til styret:

TITTEL	NAVN	HUSNUMMER	STATUS	TID
Styreleder	Birgitte Stuhr	201	Gjenvalg	1 år
Styremedlem/nestleder	Eli Marie Rødeseike	195	Gjenvalg	1 år
Styremedlem	Lars Hege Rein	217	Gjenvalg	1 år
Varamedlem	Elisa Christensen	233	Gjenvalg	1 år
Varamedlem	Mari Kanck	241	Ny	1 år

VALGKOMITÉ

Valgkomiteen 2027
Valgkomiteen 2026 har bestått av Trine Lise Grieg, Trine Lise Hansen, Magnus Hole og Trond Høvik. Samtlige stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak:

Følgende velges til valgkomite 2027:

Trine Lise Hansen	gjenvalg
Magnus Hole	gjenvalg
Trond Høvik	gjenvalg
Tringe Lise Grieg	gjenvalg

DELEGATER TIL GENERALFORSAMLINGEN I BOB.
Valgkomiteen foreslår at styrets leder velges som delegat til generalforsamlingen i BOB.

Forslag til vedtak:
Styrets leder velges som delegat til generalforsamlingen i BOB.

ÅRSRAPPORT 2025 FOR KLEIVHAUGEN BORETTSLAG

Rapporteringsperiode 01.01.2025 - 31.12.2025

1. Lagets virksomhet

Kleivhaugen borettslag har som hovedformål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Laget består av 97 leiligheter i rekkehus samt garasjer. Alle bygg er plassert på lagets tomt gr.nr. 121/ br.nr. 439 som er totalt 51,5 mål stor. Kleivhaugen borettslag ligger i Bergen kommune.

2. Styret og styrets arbeid

2.1 Styrets sammensetning pr 31.12.2025 var:

Styreleder:	Birgitte Stuhr
Nestleder:	Eli Marie Rødeseike
Styremedlemmer:	Jonny Eide
	Carl Ravndal
	Lars Helge Rein
Varamedlemmer:	Bjørn Selfors
	Elisa Christensen

2.2 Møtevirksomhet

I løpet av 2025 har styret hatt 11 ordinære, 2 ekstraordinære styremøter og 177 protokollerte saker som har vært behandlet, i tillegg til mange ekstra møter med både beboere og entreprenører. Antall henvendelser fra beboere og leverandører ligger på ca. det samme som i 2024 (Omkring 2000). Styret har protokollert 20 flere saker i 2025 sammenlignet med året 2024. Varamedlemmene har deltatt på styrets møter på lik linje med de andre styremedlemmene.

2.3 Større prosjekter

Renovering av de gule garasjene

Ved renovering av den gule garasjen høsten 2025, viste det seg at betong og armering var i en vesentlig dårligere tilstand enn forventet. Siden det har vært asfalt oppå betong gulvet i 2.etasje, har salt og fuktighet blitt liggende uten å tørke opp. Det har ført til at armeringen har rustet og betongen har for høyt salt innhold, slik at rust vil fortsette. Armering og tykkelse på betongen er også for

svak for dagens biler. Arbeidet ble derfor stoppet og det ble gjennomført undersøkelser av eksperter på betongkonstruksjon fra Rambøll. Konklusjonen i rapporten var at det anbefales å rive dagens garasje og bygge ny. En utbedring ville blitt svært kostbar og begrenset levetid.

Fiber

I desember 2025 startet grunnarbeid for omlegging til fiber i laget. Gravarbeidet måtte settes på pause grunnet frost og ble tatt opp igjen i slutten av januar 2026.

Drenering 257 og 251

I andel 257 og 251 ble det oppdaget fuktskader. Her har vi gjort dreneringsjobb på lik linje med det som ble gjort i 249. Etter drenering har det blitt gjenoppbygd innvendig. Gjenoppbygning i 249 og uteområdet gjenstår grunnet avklaringer.

2.4 Drift

Borettslaget har en rekke drifts- og vedlikeholdsavtaler:

Garasjeportene i enkeltgarasjene ble levert av Instant. De kan kontaktes direkte ved spørsmål om garasjeportene. Garasjeportene i fellesanlegget vedlikeholdes av Portmakeren A/S. Her er det styret som har all kontakt og ev feil meldes styret som kontakter Portmakeren.

I garasjene er det lagt opp til mulighet for lading av el-bil. Den enkelte andelseier må selv bekoste ladeboks og montering av denne. Bestilling av ladeboks gjøres gjennom Bravida. Den enkelte beboer gjør selv avtale med Bravida om dette. Deretter må det opprettes et ladeabonnement fra Elaway. Styret kan kontaktes for å få oppgitt kontaktinformasjon. Anlegget driftes for tiden av Elaway, og henvendelser om driften gjøres av den enkelte andelseier direkte til dem.

Anticimex gjennomfører jevnlig skadedyrkontroll i laget. Observasjoner eller mistanke om skadedyr meldes til styret som tar det videre til Anticimex.

Lekeplasskontrollen AS gjennomfører årlig ettersyn av lekeplasser og uteområder.

Bergen Bin Cleaners har avtale om jevnlig renhold av søppelrom og -spann.

CS Team er vår leverandør av vaktmestertjenester. Et lite firma med 4 ansatte med lokal tilhørighet til Fana området. Det vil også være mulig for beboere i laget å bestille privat arbeid som for eksempel gartnertjenester til egen hage eller annet arbeid mot timepris.

På generelt grunnlag er det svært viktig at styret får beskjed med en gang man oppdager skader eller feil som bør vurderes for utbedring, jf. vedtektene.

3. Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen for borettslaget er i henhold til kontrakt utført av Bergen og Omegn Boligbyggelag, BOB. Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

Borettslaget består av i alt 97 boenheter fordelt på 23 husrekker. Hertil kommer 3 garasjerekker med enkeltgarasjer og en stor fellesgarasje over 3 plan. Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret for kr 505 752 729 i IF forsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessige tilleggsinnredninger i boligen innenfor 15% av opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på sanitærporselen i rom som brukes i boligen. **Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.** Egenandel ved skader er kr. 10 000

3.3 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I 2025 har det vært omsatt 3 boliger, der største salgssum var kr 5 490 000 og laveste salgssum var kr 5 450 000

Boligene er ikke underlagt takstpris og omsettes til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligen verken hos styret eller forretningsfører.

3.5 Økonomi

3.5.1. Vedlikehold

Styret mener at det vedlikeholdet som styret har ansvaret for, er tilstrekkelig til å oppveie verdiforringelsen av bygningene, og at virkelig verdi av bygningene kan være høyere enn den bokførte verdien som står oppført i regnskapet. Dette er imidlertid avhengig av at også vedlikeholdet som andelseierne har ansvaret for, blir tilstrekkelig utført.

Generalforsamlingen 2023 gjorde en vedtektsendring slik at det nå igjen er sånn at den enkelte beboer maler og vasker sin andel regelmessig, minst hvert 6 år. Dersom styret ser at dette ikke overholdes vil andelseier få pålegg om å male. Dersom slike pålegg ikke etterkommes innen gitt frist kan styret gi andre i oppdrag å utføre arbeidet. Denne kostnaden kan kreves dekket av andelseier.

Borettslaget eier og forvalter all bygningsmasse, også påbygg. Det innebærer at fremtidige vedlikeholdskostnader på utbygginger også er lagets ansvar. Når generalforsamlingen godkjenner en utbygging, må man derfor være klar over det fremtidige kollektive vedlikeholdsansvaret. Det er i denne sammenheng svært viktig at de som får tilsagn på utbygginger sørger for at arbeidet er forskriftsmessig utført av fagfolk, etter gjeldende standard og kvalitet. Styret minner i den anledning om at alle som har fått tilsagn til endringer fra generalforsamlingen må avholde byggemøte med styret **før** oppstart av arbeidet. Det er andelseiers ansvar å ta initiativ til slikt møte. Utgiftene til møter og kontroller vil belastes utbygger.

Fremtidig vedlikehold:
I et 5 års perspektiv må kledningen i laget skiftes. Styret hadde planlagt å starte på dette prosjektet høsten 2025, men grunnet høye vedlikeholdskostnader har styret valgt å sette dette på vent.

Betongen i den gule garasjebygningen er i så dårlig forfatning at styret har innhentet anbud på omfattende rehabiliteringsarbeid samt nybygg, og dette vil tas opp til generalforsamlingen i 2026.

3.5.2 Husleie

Store vedlikeholdsarbeider som vi har gjennomført de siste årene og planlegger å gjennomføre i 2026, har gitt borettslaget en relativt stram økonomi. Det medførte at vi i 1. oktober 2025 måtte øke husleien til kr 8 200. Andelseierne må likevel være forberedt på at husleia må økes fremover i takt med prisveksten i samfunnet. Dersom det blir behov for større utbedringer av ulike slag, kan husleien økes ytterligere i 2026.

3.5.3 Kommentarer til resultatregnskapet for 2025:

Regnskapet for laget er per 31. desember 2025 gjort opp med et negativt resultat på kr 172 135, mot et budsjettert positivt resultat på kr 1 324 800.

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

- Økning av felleskostnader og leieinntekter el-bil
- Økt styrehonorar
- Mer kostnader på fellesanlegg
- Kostnader på vedlikehold er høyere enn i budsjett. Største forskjellen her er på rør og sanitær.
- Mer renteinntekter bank
- Lavere rentekostnader på lån

Endring i disponible midler har i perioden vært negativ med kr 1 188 014.

Laget har per 31. desember 2025 disponible midler på kr 459 805.

Egenkapitalen til laget er negativ med kr 18 559 833. *Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdien av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.*

4. Bomiljø/sosiale aktiviteter/dugnadsarbeid

Tenningen av lysene i flaggstangen var i år et populært sosialt tiltak i laget. Godt oppmøte og god stemning vitner om dette. Styret ser for seg å videreføre denne førjulstradisjonen.

Borettslaget er lovpålagt Helse- miljø- og sikkerhetsarbeid gjennom «Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter» (også kalt internkontrollforskriften.) Styret tilstreber å oppfylle kravene og minner samtidig om den årlige egenkontrollen som beboerne er ansvarlig for å foreta. Eksempelvis skal alle beboere sjekke røykvarsleren sine årlig.

Borettslaget benytter systemet Bevar-HMS i regi av BOB i vårt HMS-arbeid. Dette er et godt verktøy for å sikre at vi oppfyller lovkrav ift. HMS. Vi bruker også systemet til å sikre årlig varsling og oppfølging ift. faste vedlikeholdsoppgaver i laget. Styret opplever at dette systemet fungerer godt, og ser på mulighetene for å utvide bruken knyttet til driften av laget.

5. Forhold som har inntrådt etter regnskapsårets utløp

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets utløp, som påvirker vedlagte årsregnskap.

6. Forutsetning for fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetninger for fortsatt drift av borettslaget er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

7. Arbeidsmiljø

Laget har ingen ansatte og har følgelig heller ikke registrert sykefravær eller skader. Ved innleie av arbeidskraft legges det vekt på god dialog med oppdragstakere, for, blant annet, å sikre at oppdragstakers personell blir ivaretatt i henhold til lover/regler, samt at avfall håndteres forskriftsmessig.

8. Likestilling

Dagens styre har i 2025 bestått av 3 menn og 2 kvinner, i tillegg til 1 mannlig og et kvinnelig varamedlem.

9. Forurensing av det ytre miljø

Borettslaget kan ikke anses å forurense det ytre miljø utover det som kan betraktes som normalt for borettslag av tilsvarende type. Søppel blir kildesortert, hentet og viderebehandlet av BIR. Vi som lag kan fremdeles bli enda bedre på kildesortering, samt å holde orden i bossrommene. Hageavfall deponeres i godkjent deponi som tømmes etter behov.

10. Oppsummering

I 2025 var styrets arbeid preget av gjennomføring av dreneringsarbeid på øvre tun, rehabilitering av de gule garasjene samt oppstart av fiberinstallasjon. Som i 2024 har året vært ressurskrevende, blant annet på grunn av et økende antall henvendelser fra beboere som benytter juridisk bistand.

Styret har også igangsatt planleggingen av en ny, gul garasjerekke. Videre har vi gjennom året vurdert flere mulige tiltak for kostnadsreduksjon. Dette har inkludert både omfattende anbudsrunder og andre mindre sparetiltak som allerede er gjennomført.

Arbeidet med å sikre et trygt, trivelig og velstelt utemiljø for alle beboere vil fortsatt være et sentralt fokusområde. Styret ser også frem til flere sosiale møteplasser i 2026 og håper at beboere i alle aldre vil se verdien av å delta på disse.

Søråshøgda, 10. mars 2026

Birgitte Stuhr Styreleder	Eli Marie Rødeseike Nestleder	Carl Ravndal Styremedlem
Lars Helge Rein Styremedlem	Jonny Egeberg Eide Styremedlem	

Kleivhaugen Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Kleivhaugen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	9 011 300	8 264 400	8 865 800	10 292 000
Andre inntekter	3	268 778	205 951	220 000	235 000
Sum inntekter		**9 280 078**	**8 470 351**	**9 085 800**	**10 527 000**
Driftskostnader					
Styrehonorar	4, 5	360 000	260 000	240 000	400 000
Arbeidsgiveravgift	4	50 760	36 660	34 000	43 000
Avskrivninger	6	18 152	21 450	18 000	18 000
Andre kostnader fellesanlegg		258 954	219 092	200 000	252 000
Felles strøm og varme		37 188	43 651	43 000	30 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 117 814	1 969 968	2 124 000	2 341 000
Andre driftskostnader	7	1 050 529	990 691	1 086 000	1 107 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	32 116	15 184	14 000	39 000
Vedlikehold	9	2 478 382	4 409 702	605 000	2 435 000
Forretningsførsel		201 334	192 651	202 000	213 000
Revisjonshonorar		17 625	16 750	18 000	18 500
Andre konsulenthonorarer		235 670	84 565	200 000	350 000
Kontingent		29 100	29 100	29 000	34 000
Forsikring		342 137	314 172	343 000	369 000
Sikringsfond		8 879	8 277	8 500	9 000
Sum driftskostnader		**7 238 639**	**8 611 912**	**5 164 500**	**7 659 000**
Driftsresultat		**2 041 439**	**-141 562**	**3 921 300**	**2 868 000**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		101 500	103 594	5 000	5 000
Andre renteinntekter		0	37	0	0
Sum finansinntekter		**101 500**	**103 631**	**5 000**	**5 000**
Rentekostnader lån		2 315 074	2 357 546	2 601 500	2 036 500
Sum finanskostnader		**2 315 074**	**2 357 546**	**2 601 500**	**2 036 500**
Resultat av finansposter		**-2 213 574**	**-2 253 915**	**-2 596 500**	**-2 031 500**
Resultat		**-172 135**	**-2 395 477**	**1 324 800**	**836 500**
Til/fra udekket tap		-172 135	-2 395 477	0	0
Sum disponeringer		-172 135	-2 395 477	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Kleivhaugen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 11	39 559 767	39 559 767
Tomt	10, 11	3 585 672	3 585 672
Andre driftsmidler	6	52 944	71 096
Sum varige driftsmidler		**43 198 383**	**43 216 536**
Sum anleggsmidler		**43 198 383**	**43 216 536**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		534 137	549 629
Andre fordringer		108 650	80 137
Sum fordringer		**642 787**	**629 766**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		822 038	1 993 808
Sum bankinnsk. og kontanter		**822 038**	**1 993 808**
Sum omløpsmidler		**1 464 824**	**2 623 574**
SUM EIENDELER		**44 663 208**	**45 840 110**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Kleivhaugen Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		9 700	9 700
Sum innskutt egenkapital		**9 700**	**9 700**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	12	-18 569 533	-18 397 398
Sum opptjent egenkapital		**-18 569 533**	**-18 397 398**
SUM EGENKAPITAL		**-18 559 833**	**-18 387 698**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	41 857 721	42 891 752
Borettsinnskudd	11	20 360 300	20 360 300
Sum langsiktig gjeld		**62 218 021**	**63 252 052**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		108 650	87 300
Leverandørgjeld		513 674	574 767
Skyldige off. myndigheter		42 300	33 840
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		300 000	240 000
Påløpne renter		11 239	13 454
Annen kortsiktig gjeld		29 157	26 395
Sum kortsiktig gjeld		**1 005 020**	**975 755**
SUM GJELD		**63 223 041**	**64 227 807**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**44 663 208**	**45 840 110**

Bergen, 31.12.2025
Styret for Kleivhaugen Borettslag

Birgitte Stuhr Styrets leder	Jonny Egeberg Eide Styremedlem	Eli Marie Rødeseike Styremedlem
Carl Sognnes Ravndal Styremedlem	Lars Helge Rein Styremedlem	

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 – Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	9 011 300	8 264 400	8 865 800	10 292 000
Sum felleskostnader		**9 011 300**	**8 264 400**	**8 865 800**	**10 292 000**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	268 778	204 225	220 000	233 000
3885	Andre inntekter	0	1 726	0	2 000
Sum andre inntekter		**268 778**	**205 951**	**220 000**	**235 000**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	300 000	240 000	240 000	400 000
5331	Avsetning styrehonorar	60 000	20 000	0	0
Sum styrehonorar		**360 000**	**260 000**	**240 000**	**400 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 - Andre eiendeler

	Lekeplass	Lekeplass	Steindekke garasjer	Asfaltering
Anskaffelseskost pr.01.01	233 584	214 269	117 800	29 800
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	233 584	214 269	117 800	29 800
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	233 584	214 269	117 800	29 800
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2013	2014	2010	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Huskestativ Søve	Tilhenger 6303	Ladestasjon el-bil	Ladestasjon el-bil, del 2
Anskaffelseskost pr.01.01	77 786	24 900	1 473 325	56 904
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	77 786	24 900	1 473 325	56 904
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	77 786	24 900	1 473 325	56 904
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2017	2018	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Ladestasjon el-bil, del 3	Kabling nettverk ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	20 000	90 761
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	20 000	90 761
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	18 152
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 000	37 817
Bokført verdi pr.31.12	0	52 944
Anskaffelsesår	2019	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	0	3

Dokumentet er elektronisk signert

Note 7 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	1 454	0	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	0	1 832	1 000	1 000
6300	Møtekostnader	1 300	150	2 000	2 000
6325	Renovasjon Boligselskap	68 970	0	0	70 000
6326	Snømåking og salting	179 398	194 401	250 000	200 000
6335	Containerleie/ -tømming	0	33 213	1 000	0
6336	HMS	16 200	16 200	25 000	20 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	278	0	5 000	1 000
6360	Renhold og matteleie	58	68 970	80 000	0
6365	Kostnader parkeringsplasser	0	3 269	0	0
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	0	990	2 000	2 000
6370	Garasjer	8 590	10 063	15 000	15 000
6375	TV/Internett	682 686	601 447	610 000	698 000
6390	Andre driftskostnader	26 698	0	0	20 000
6391	Diverse serviceavtaler	42 567	40 165	39 000	39 000
6400	Leie maskiner og utstyr	675	0	0	0
6630	Egenandel ved skade	2 124	0	0	4 000
6800	Kontorkostnader	0	0	1 000	0
6860	Kursutgifter	15 400	15 100	50 000	30 000
7000	Drivstoff	461	0	0	500
7740	Øreavrunding	0	-1	0	0
7779	Andre gebyr	1 875	2 313	0	2 000
7782	Kostnader bomiljø	1 795	2 579	5 000	3 000
Sum driftskostnader		**1 050 529**	**990 691**	**1 086 000**	**1 107 500**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6502	Brannvernutstyr	0	0	2 000	2 000
6503	Annet driftsmateriell	145	0	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	5 143	0	0
6510	Verktøy og redskap	15 317	689	0	15 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	7 280	0	0	10 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	7 250	7 250	10 000	10 000
6553	Abonnement og lisenser	2 123	2 103	2 000	2 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**32 116**	**15 184**	**14 000**	**39 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 9 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	183 494	75 904	350 000	500 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	1 129 051	0	0	500 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	54 332	19 910	50 000	30 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	375 154	917 229	200 000	1 000 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	140 291	0	0	200 000
6608	Vedlikehold garasjer	592 612	3 393 276	0	200 000
6614	Vedlikehold maling	3 448	807	5 000	5 000
6615	Vedlikehold låssystemer	0	2 575	0	0
Sum vedlikehold		**2 478 382**	**4 409 702**	**605 000**	**2 435 000**

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

Note 10 - Bygninger

	Boliger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	39 559 767	3 585 672
Anskaffelseskost pr.31.12	39 559 767	3 585 672
Bokført verdi pr.31.12	39 559 767	3 585 672
Anskaffelsesår	1984	1984

Note 11 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	62 218 021	63 252 052
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	43 145 439	43 145 439

Note 12 - Udekket tap

	2025	2024
Sum udekket tap	-18 569 533	-18 397 398

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 13 - Langsiktig gjeld

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 4,90%, løpetid 22 år		
Opprinnelig 2024	43 419 836	
Nedbetalt tidligere	528 084	
Nedbetalt i år	1 034 031	
Lånesaldo 31.12		41 857 721
Beregnet innfrielsesdato: 10.07.2046		
Sum langsiktig gjeld		**41 857 721**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	35 592 466

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95337026231	95	0	0
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 9525.74.03425	97	431 523	41 857 731

Note 14 - Disponible midler

	2025	**2024**
Disponible midler pr. 01.01	**1 647 819**	**1 633 358**
Periodens resultat	-172 135	-2 395 477
Årets avskrivninger	18 152	21 450
Opptak lån	0	43 419 836
Avdrag lån	-1 034 031	-41 031 349
Endring i disponible midler	**-1 188 014**	**14 460**
Disponible midler 31.12.	**459 805**	**1 647 819**

Dokumentet er elektronisk signert

12-UTKAST regns...

Name	Date
Eide, Jonny Egeberg	2026-02-11

Identification

bankID Eide, Jonny Egeberg

Name	Date
Rødeseike, Eli Marie	2026-02-12

Identification

bankID Rødeseike, Eli Marie

Name	Date
Rein, Lars Helge	2026-02-12

Identification

bankID Rein, Lars Helge

Name	Date
Stuhr, Birgitte Kristensen	2026-02-19

Identification

bankID Stuhr, Birgitte Kristensen

Name	Date
Ravndal, Carl Sognnes	2026-02-11

Identification

bankID Ravndal, Carl Sognnes

Signicat

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

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

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

Til generalforsamlingen i Kleivhaugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: Y1XW3-Y1JAG-MUVAM-3NJEM-W3QAL-RCIAO

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y1XW3-Y1JAG-MUVAM-3NJEM-W3QAL-RCIAO

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

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

Velaug Annette Erdal
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-02-20 18:28:59 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Y1XW3-Y1JAG-MUVAM-3NJEM-W3QAL-RCIAO

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

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

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

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

Til

Generalforsamlingen i Kleivhaugen Brl.

07.02.2026

Søknad om oppsetting av drivhus

Vi ønsker å bygge et lite drivhus i hagen, bak eksisterende utebod, nederst i hagen. Drivhuset skal bygges på terrasseplatting som allerede ligger på nordsiden av uteboden, og bygges dermed som et veggdrivhus.

Bygget blir noe lavere enn uteboden og vil ha et areal på kun 5,02 m2. Konstruksjonen blir i rammeverk av tre, og i vinduer på vegg, tak og dør velger vi solid polykarbonat opal hvit, som er et lett, men svært solid og værbestandig materiale - og veldig vanlig i drivhus. Det isolerer bedre enn vanlig glass, slipper godt med lys inn, men er ugjennomsiktig og har en matt overflate, som ikke gir gjenskinn.

Vinduer mot nord vil kunne åpnes, og i tillegg blir det lagt inn flere ventilasjonsluker for gjennomlufting og temperaturregulering. Drivhuset skal benyttes til privat dyrking av planter og grønnsaker.

Drivhuset vil i liten grad være synlig for naboer på grunn av plassering og beplanting mellom nabohagene.

Vi har fått positive svar fra to naboer, mens en nabo er imot tiltaket. Deres innsigelser inneholder dessverre en del uriktige påstander, og vi har derfor sett oss nødt til å komme med et motsvar. Det vises til vedlegg.

Tiltaket er ikke søknadspliktig til kommunen. Vi er kjent med borettslagets byggeregler.

Mvh

Hege Fjeld og Trond Berge Høvik

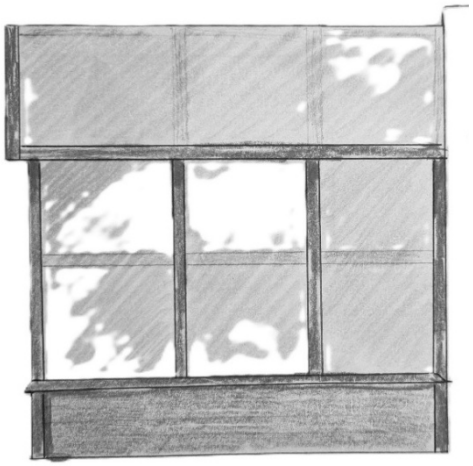
Søråshøgda 293

Vedlegg:

1. Skisse av drivhus med mål
2. Før- og etterbilder
3. Samtykke fra naboer
4. Innsigelse fra en nabo
5. Vårt svar på innsigelse

Vedlegg 1:5 Skisse av drivhus med mål

- Areal: ca. **253 cm x 200 cm**
- Maks høyde: **210 cm**
- Tak: **Skrånende tak**



Drivhus fra sør.

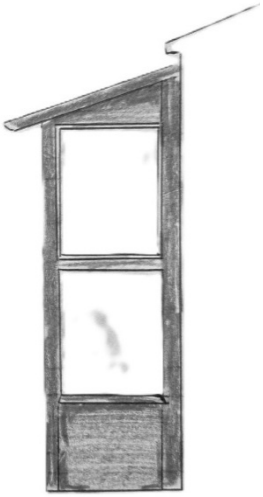
Høyde (møne): 210 cm

Høyde takskjegg: 160 cm

Bredde: 200 cm

Vinduer: polykarbonat

Liggende trepanel mot bakke: h 40 cm



Drivhus fra øst (over):

Høyde takskjegg: 160 cm

Bredde: 53 cm

Drivhus fra vest

Maks høyde: 210 cm

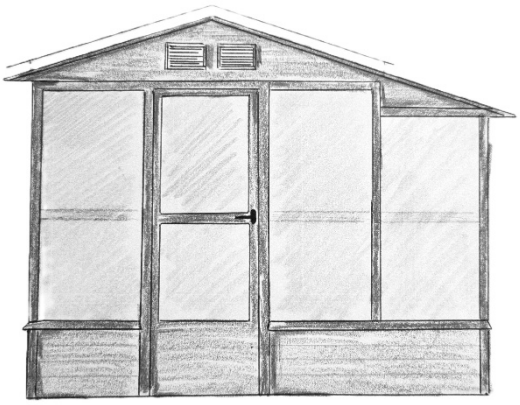
Bredde: 253 cm

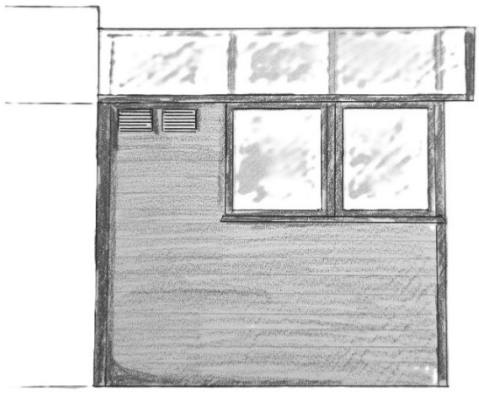
Dør: b:60 cm, h: 175 cm

Vinduer: polykarbonat

Lufteventiler over dør

Liggende trepanel mot bakke: h 40 cm





Drivhus fra nord

Høyde møne: 210 cm

Høyde takskjegg: 180 cm

Vegg: liggende trepanel

Vinduer høyde fra bakke: 80 cm

Vinduer kan åpnes

Lufteventiler på vegg.

Tak: Polykarbonat-plater.

Vedlegg 2:5 – Før- og etterbilder

Sett fra hus (fra øst)





Drivhuset skal stå bak uteboden.

Fra sør





Drivhuset skal settes opp på plattingen som sees på bildene. Uteboden er 7,8 m2, mens det nye drivhuset kun vil være 5 m2, samt lavere.

Fra vest





Vedlegg 3:5 – Samtykke fra naboer

Svar fra Thomas Hagenes, nr. 291

From: Thomas Hagenes <thomas.hagenes@gmail.com>
Sent: Saturday, January 31, 2026 7:22:44 PM
To: Hege Fjeld <hege.fjeld@live.no>
Subject: Re: Byggesøknad drivhus til orientering

Ingen innvendinger fra oss 😀

lør. 31. jan. 2026, 17:00 skrev Hege Fjeld <hege.fjeld@live.no>:

> Hei,
>
> Viser til vedlagte planer om å sette opp et lite drivhus i hagen, bak uteboden.
> Fint om dere kan gi en tilbakemelding før 6. februar på epost eller sms.
>
> Ta kontakt om dere har noe spørsmål.
>
> Hilsen Hege og Trond

Svar fra Bjørg Hellebø, nr. 297



Vedlegg 4:5 – Innsigelse fra nabo

Til: Andelseier i Søråshøgda 293

Kopi: Styret i Kleivhaugen BRL

Andelseier i Søråshøgda 297

Andelseier i Søråshøgda 29

Bergen 05.02.26

Tilsvar til planlagt søknad til Generalforsamlingen om oppsetting av drivhus

Hei,

Viser til tilsendt brev av 31.01.26 ift planlagt søknad til Generalforsamlingen om oppsetting av drivhus.

Dette er noe vi ikke kan si ja til. Tiltaket blir altfor voldsomt, og vil for alle praktiske formål innebære at det blir én stor bygningsmasse som blir for stor og dominerende i tilknytning til siktlinjer fra vår andel.

Da man første gang søkte Generalforsamlingen om oppsetting av drivhus sa vi klart nei, da dette ville bryte helt med etablert presedens i borettslaget. Dette synet hadde bred støtte i Generalforsamlingen. Derimot ville vi støtte en bod slik det var gjort hos andelseier i Søråshøgda 291. En slik løsning ville være helhetlig og pent.

Vi sa på Generalforsamlingen i 2022 ja til at dere skulle få sette opp en ferdigbod slik det var søkt om i sakspapirene den gang. Vi så behovet dere hadde for dette, og vi ønsket å være imøtekommende. I etterkant ble det ikke satt opp en ferdigbod, men noe som lignet. Da dere til Generalforsamlingen i 2024 søkte om å få sette inn vinduer i boden sa vi klart nei, da dette vil være til sjenanse og medføre økt innsyn til vår hage fra bygget. I tillegg ville det medføre gjenskinn mot vår hage.

Vi opplevde her at man satt inn helt andre vinduer enn det Generalforsamlingen sa ja til, og at det også her var et avvik ift søknad. Det ble heller ikke foliert slik det ble fremmet muntlig på Generalforsamlingen at man skulle gjøre.

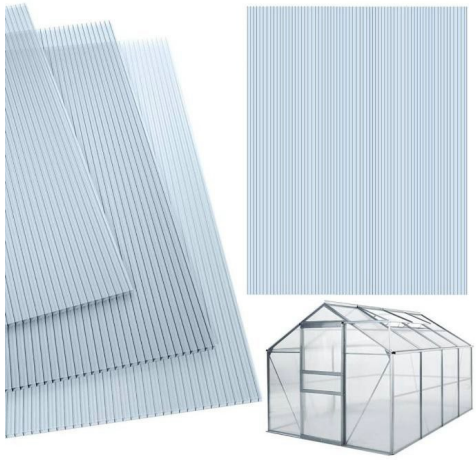
Forslaget om å sette opp et drivhus nå bryter slik vi ser det med etablert presedens i borettslaget, og det vil ikke være ønskelig at borettslaget åpner opp for dette.

Boden som er oppført er på 7,6 m² iht tegninger fra Generalforsamlingen i 2022. I vedlagte tegninger vi har mottatt sies det at drivhuset skal være lite, og kun ha et areal på 5,2 m². Slik det er angitt på tegningene iht eksisterende bod ser vi at dette ikke medfører riktighet, og at innsendte tegninger ikke gir et riktig bilde av det reelle tiltaket.

Drivhuset er vesentlig bredere, og nesten like langt sett fra sør som boden, og i sum blir dette en altfor stor og dominerende bygningsmasse på 12,8 m². Et slikt tilbygg i en hage mener vi er i strid med Vedtektenes punkt 4-1 (3) da dette vil være en klar ulempe for oss som andelseier.

Vi reagerer også sterkt på at materialbruk og estetikk fremstår uheldig og lite helhetlig, samt skiller seg ut i forhold til estetikk og helheten i borettslaget. Å si ja til noe slikt vil medføre at borettslaget de facto sier ja til det vi nesten kan kalle en visuell nedgradering av hele laget.

Som dere har angitt på tegningene vil bygget ha store og mer eller mindre sammenhengende flater av polykarbonat opal hvit mot oss. Dette vil ikke bli pent, og vedlagte illustrasjoner gir et misvisende bilde av hvordan dette vil se ut. Vi har sjekket dette, og slik ser altså disse flatene ut.



Dette er noe helt annet enn det som fremgår av illustrasjonen i deres søknad som vi har fått tilsendt.

<u>Konklusjon</u>

Vi sier klart nei til det foreslåtte tiltaket fordi:

- Stor sjenanse: Det blir et stort og dominerende tilbygg som vil være til meget stor sjenanse fra vår hage og vår terrasse, og gi vesentlig økt innsyn. Dette mener vi er i strid med pkt. 4-1 (3) i vedtektene.
- Presedens for borettslaget: Sier man ja til dette etableres en meget uheldig ny presedens i laget. Det vil kunne medføre tap av utsikt, solforhold og redusere kvalitet og mulighet for bruk av uteområder. Og det er en visuell nedgradering.

Derfor ber vi styret ta med vårt tilsvar i sin helhet til innkallingen til Generalforsamlingen.

Med vennlig hilsen
Else Kubon Halvorsen, andelseier Søråshøgda 295

Vedlegg 5:5 Vårt tilsvar til innsigelse

07.02.2026

Vi viser til innsigelser fra Else Kubon Halvorsen i nr. 295 på vår søknad om å sette opp et drivhus i hagen. Brevet inneholder dessverre en rekke uriktige påstander og merkelige anførsler - og inkluderer til og med et bilde av et drivhus som ikke likner vårt, og vi ser oss derfor nødt til å korrigere.

1. I brevet hevder Halvorsen at det er etablert en presedens i borettslaget om at det ikke er lov å sette opp drivhus i hagene våre. Dette er ukjent for oss, vi kan ikke se at dette står nedfelt i vedtekter eller møteprotokoller. Med et bakteppe hvor samfunnet i økende grad er opptatt av matberedskap vil et slikt forbud være bekymringsfullt. Vi ber derfor styret om å besvare dette prinsipielle spørsmålet.

2. Halvorsen vier mye tid til en utebod som vi tidligere har satt opp i hagen, og vi må korrigere: uteboden ble i sin tid oppført identisk med tegningene som ble fremlagt og godkjent av generalforsamlingen den 21.05.2022. Høyde, bredde, lengde og format er helt i tråd med søknaden. Vinduet som er satt inn, ble også søkt til, og godkjent av generalforsamlingen, den 27.05.2024. Vinduet skulle folieres dersom gjenskinn ble et problem, jfr. protokollen fra generalforsmalingen. Det er ikke dokumentert noe problem med gjenskinn. Påstandene er dermed uriktige.

3. Drivhuset vi ønsker å sette opp, har et areal på 5 m2, jfr. våre vedlagte tegninger. På den digitale tegningen i søknaden kan drivhuset virke noe større enn det vil bli, men grunnflaten er altså lik plattingen som er vist på flere av bildene. Halvorsen påstår at bygget blir vesentlig større enn våre tegninger viser, det er altså ikke riktig.

4. Det hevdes at oppsetting av drivhus vil føre til mer innsyn mot hagen til Halvorsen, samt tap av utsikt, solforhold og redusert kvalitet og mulighet for bruk av uteområder. At drivhuset skal være til skade eller ulempe for naboer kan vi med vår beste vilje ikke forstå. Drivhuset vil knapt være synlig på grunn av plasseringen nederst i hagen, bak uteboden, og fordi det er etter hvert er vokst høye hekker mot naboer. Drivhuset vil i tillegg være lavere enn uteboden, jfr. tegningene. Ettersom vår hage ligger nord for Halvorsen sin hage vil drivhuset ikke vil ta noe sol fra dem.

5. Det påstås også at drivhuset vil føre til en visuell degradering av hele borettslaget. At et lite drivhus, bygget i tre og malt i samme farge som husrekken vår vil påføre en slik belastning for hele Kleivhaugen borettslag er en påstand vi nærmest ikke kan ta alvorlig. Vi trives med å jobbe i hagen; vi har lagt ned mye arbeid i god drenering, vi har anlagt bed, vi har plantet blomster og bærbusker, og vi har anlagt en liten kjøkkenhage. Drivhuset blir et vakkert tilbygg i en frodig hage, som kanskje er blant de mer velholdte i laget.

6. Halvorsen har i sitt tilsvar lagt ved en tegning av et drivhus og påstår at denne tegningen er mer i tråd med hvordan vårt drivhus vil bli seende ut. Vi er rystet over frekkheten. Vi viser igjen til <u>våre tegninger</u> som viser hvordan <u>vi</u> vil bygge drivhuset.

Ut ifra svaret fra denne naboen, skulle man tro vi planla et større byggverk i deres hage og ikke et lite drivhus i vår egen hage. Vi gjentar derfor at byggeplanene kun dreier seg om et lite trebygg på 5 m2 som vil males i samme farge som husrekken vår. Vinduene/polykarbonatplatene vil ikke gi gjenskinn. Drivhuset vil ikke ta sol fra noen. Det vil bli et vakkert bygg, til glede for oss og knapt synlig for naboer.

Vi synes det er trist at familien Halvorsen konsekvent er negative til alt vi foretar oss i egen hage. At andre naboer er positive til vår søknad, gir oss god trøst. Vi ønsker at Kleivhaugen borettslag skal være et raust og godt sted å bo, og hvor vi alle kan hygge oss i egen hage og med våre egne små hageprosjekt.

Hege og Trond.

Ny gul garasje

Ved renovering av den gule garasjen i fjor høst, viste det seg at betong og armering var i en vesentlig dårligere tilstand enn forventet. Siden det har vært asfalt oppå betong gulvet i 2.etasje, har salt og fuktighet blitt liggende uten å tørke opp. Det har ført til at armeringen har rustet og betongen har for høyt salt innhold, slik at rust vil fortsette. Armering og tykkelse på betongen er også for svak for dagens biler. Arbeidet ble derfor stoppet og det ble gjennomført undersøkelser av eksperter på betongkonstruksjon fra Rambøll. Konklusjonen i rapporten var at det anbefales å rive dagens garasje og bygge ny. En utbedring ville blitt svært kostbar og begrenset levetid.

Styret har sett på 4 alternativer, og valgt å gå videre med alternativ 1 og 2.

Prisene vi har fått på alt 1 og 2 inkluderer gjenbruk av porter og takstein siden de nylig er skiftet.

Alt 1. Lik garasje:

Likt design utvendig, litt tykkere vegger og gulv i betong i henhold til dagens krav. Ved å opprettholde dagens bredde på garasjeplassene vil den totale lengden på bygget øke litt.

Pris: 9.244.554,-

Alt 2. Lik garasje med økt bredde:

Likt design utvendig, men økt bredde på ca 30 cm per garasjeplass, da utnytter vi tomtens lengderetning. For at ikke den økte lengden på garasjebygget skal ta utsikt fra husene bak, så blir det 1 mindre garasjeplass i 2.etasje, som erstattes med 1 ekstra i garasjeplass i 1.etasje under snuplassen. Da vil den totale lengden på 2.etasje bli ca. lik som i dag og vi opprettholder også snuplass for søppelbiler.

Pris: 9.875.015,-

Vi har fått arkitekt til å tegne alternativ 1 og 2, og ved hjelp av prosjektleder i BOB vil vi hente inn priser fra flere aktører slik at totalprisen blir så lav som mulig på det alternativet vi bestemmer oss for.

Forslag til vedtak: Alternativ 1 anbefales godkjent

Finansiering gul garasje

Dagens lån: Løpetid 20 år, 9 mnd.

Lånesum: kr 41 857 721,-

Alternativer med 10 vs 11 millioner ekstra lån:

Nytt lån 20 år (10 / 11 mill. + dagens lån):

Lånesum: kr 51 857 721,- / 52 857 721,-
Totalsum: kr 81 928 927,- / 83 508 724,-
Kostnad pr år: kr 4 097 098,- / 4 176 102,-

Pr mnd/andel: **kr 3 520,- / 3 588,-** Økning på **kr 720,- / 788,-** Diff: **kr 68,-**

Nytt lån 25 år (10 / 11 mill. + dagens lån):

Lånesum: kr 51 857 721,- / 52 857 721,-
Totalsum: kr 90 496 752,- / 92 241 745,-
Kostnad pr år: kr 3 620 536,- / 3 690 350,-

Pr mnd/andel: **kr 3 110,- / 3 170,-** Økning på **kr 310,- / 370,-** Diff: **kr 60,-**

Forslag til vedtak: Nytt lån på 25 år anbefales godkjent

Forslag til endring av punkt 5.1(7)

Dagens tekst lyder som følger:

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av murer som er oppført av estetiske hensyn.

Grunnen til endringer en er at styret ser på dette punktet til å ikke være til fellesskapets beste, og kan ut gi en skeiv fordeling av fellesskapetsmidler ved dårlig vedlikehold og ufagmessig utført arbeid.

Derfor foreslås følgende endring til å erstatte 5.1(7):

(7)Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av hagemurer som ikke er nødvendige for bygningsstabilitet.

Forslag til vedtak: *Vedtekt punkt. 5.1 (7) endres til:*

"(7)Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av hagemurer som ikke er nødvendige for bygningsstabilitet."

Vedtektsendring 5.4

Dagens tekst i vedtektene lyder som følge:

5-4 Ladepunkt for elbil

(1) Borettslaget har lagt til rette for lading av elbil på borettslagets parkeringsplasser. Det er utstyret som borettslaget har lagt til rette for, som skal brukes til lading av elbiler. Det er ikke tillatt å lade ved huset.

(2) Andelseier har vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for ladeboksen mens borettslaget har det tilsvarende ansvaret på den resterende infrastrukturen.

I de årene siden dette punktet ble lagt til i vedtektene har mengden forskjellige elektriske kjøretøy økt. Nå har vi både elektriske mopeder, motorsykler og små mopedbiler. Og vi i styret ser det nødvendig å endre punkt 5-4 til å samsvare med realiteten samt spesifisere mer hva som er tillatt og ikke.

Som for eksempel at det blir kun lagt til montering av ladeboksen på de innvendige parkeringsplassene til laget.

At det ikke kun er elbiler som skal bruke ladeanlegget, men andre elektriske kjøretøy også. Vi er klar over at ikke alle elektriske kjøretøy bruker samme type ladeport som elbilene. Men da vil vi informere om at det er fullt mulig å sette inn stikkontakt i billaderen, og denne kan tas i bruk på lik måte.

Hovedgrunnen til at vi vil ha kjøretøyene inne i garasjen, er at det er varierende grad av slitasje på de elektriske anleggene i boligene, og disse er heller ikke designet til å lade kjøretøy. Det er ladeanlegget i garasjene.

Og at man må vise litt sunn fornuft når det kommer til lading av eksempelvis elsykler og sparkesykler.

Derfor foreslår styret at punkt 5.4 i vedtektene endres til følgende:

5-4 Lading av kjøretøy i laget

(1) Borettslaget har lagt til rette for lading av elbil på borettslagets innvendige parkeringsplasser. Det er utstyret som borettslaget har lagt til rette for, som skal brukes til lading av kjøretøy. Det er ikke tillatt å lade ved huset.

(2) Store kjøretøy skal lades via billader i garasjeanlegg, eksempelvis mopeder, motorsykler, biler eller lignende.

(3) Andelseier har vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for ladeboksen mens borettslaget har det tilsvarende ansvaret på den resterende infrastrukturen.

Forslag til vedtak: Vedtekt punkt. 5.4 endres til: "*5-4 Lading av kjøretøy i laget; (1) Borettslaget har lagt til rette for lading av elbil på borettslagets innvendige parkeringsplasser. Det er utstyret som borettslaget har lagt til rette for, som skal brukes til lading av kjøretøy. Det er ikke tillatt å lade ved huset.; (2) Store kjøretøy skal lades via billader i garasjeanlegg, eksempelvis mopeder, motorsykler, biler eller lignende.; (3) Andelseier har vedlikeholds- og utskiftningsansvaret for ladeboksen mens borettslaget har det tilsvarende ansvaret på den resterende infrastrukturen.*"

Ny vedtekt vedrørende tilskudd fra Bergen Kommune - ballbinge

For at Bergen Kommune skal kunne godkjenne søknaden vår om spillemidler til ballbinge krever de at vi legger til følgende tekst i vedtektene våre (tekst som ønskes lagt til er avklart med juridisk i BoB):

Dersom borettslaget oppløses, skal anlegg for fysisk aktivitet (inkludert eiendom, anleggsdeler, utstyr og tilhørende rettigheter) som er finansiert med spillemidler til anlegg for idrett og fysisk aktivitet, overføres til en aktør som selv kan søke om spillemidler til anlegg for idrett og fysisk aktivitet, og som kan eie, drifte og vedlikeholde anlegget i tråd med vilkårene for tilskuddet. Overdragelse av anlegg krever skriftlig forhåndsgodkjenning i tråd med gjeldende regelverk for spillemidler.

Forslag til vedtak: Følgende tekst legges til i vedtektene:

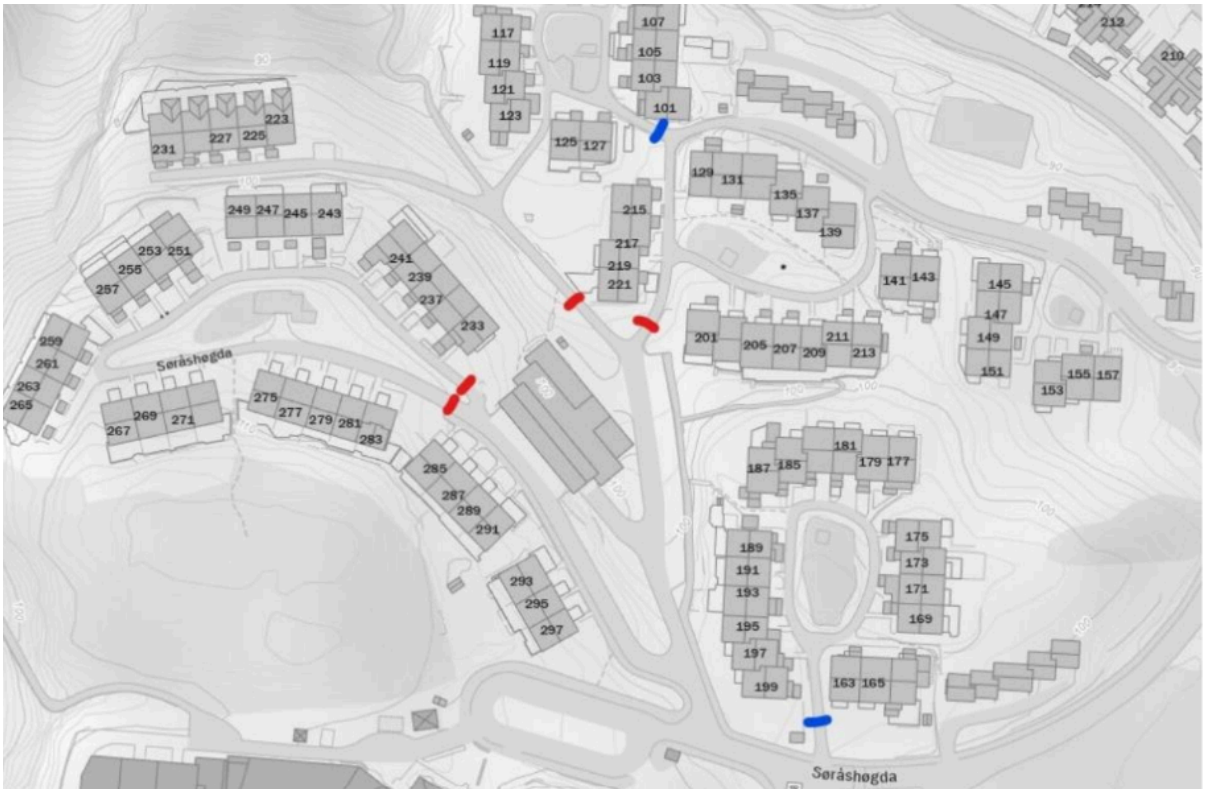
“Dersom borettslaget oppløses, skal anlegg for fysisk aktivitet (inkludert eiendom, anleggsdeler, utstyr og tilhørende rettigheter) som er finansiert med spillemidler til anlegg for idrett og fysisk aktivitet, overføres til en aktør som selv kan søke om spillemidler til anlegg for idrett og fysisk aktivitet, og som kan eie, drifte og vedlikeholde anlegget i tråd med vilkårene for tilskuddet. Overdragelse av anlegg krever skriftlig forhåndsgodkjenning i tråd med gjeldende regelverk for spillemidler.”

Fartsreduksjon på interne veier

For å øke sikkerheten til barna i laget ønsker styret å gjøre tiltak før det skjer en alvorlig ulykke. Dette fordi det kjøres med høy fart inn på tunene.

Styret ønsker derfor å installere fartsreduserende tiltak, selvlukkende bommer, på fire nye steder. (Merket rødt i kartet)

På Knolltunet og nedre tunet er det allerede bommer. (Merket blått i kartet)



På Knolltunet og nedre tun fungerer dette meget bra. Det er manuelle porter som må åpnes og lukkes for hånd. Selv om porten står åpen store deler av tiden, så har foreldrene muligheten til å lukke porten når barna er ute leker.

Det er også mulig å få porter som åpnes manuelt, men lukker seg automatisk etter en kort tid, slik at biler kan kjøre igjennom uten å måtte ut for å lukke porten etterpå.

Selvlukkende bom

Pris pr. bom: Kr 38 500,- pr. Stk, Montering pr. bom: Kr 16 500,-
Totalpris ferdig montert pr. bom: Kr 55 000,- eks./ Mva Kr 68 750,- ink. Mva

Totalt for 4 bommer kr 275 000,-



Forslag til vedtak: 4 selvlukkende bommer til en totalpris på kr 275 000 anbefales godkjent

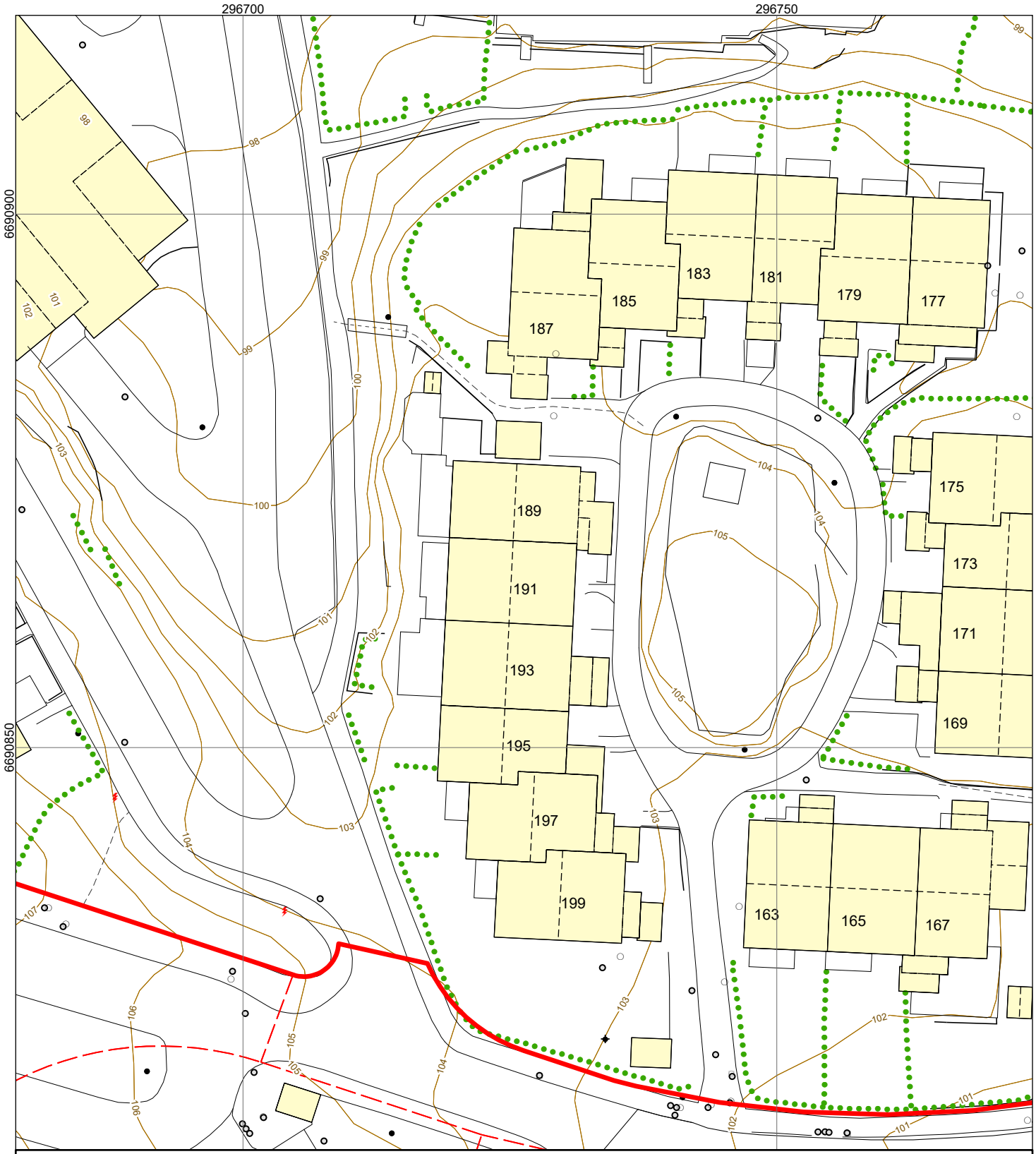
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:500
Dato: 21.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 121/439/0/0
Adresse: Søråshøgda 193

N



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

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 121/439/0/0
Utlistet 21. august 2026

Om rapporten

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

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

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

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

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

Forklaring plantype

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

Forklaring planstatus

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

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

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

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260226312	Grunneiendom	0	Ja	51 569,9 m²	Sikker	-	Ja

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4705000	31	YTREBYGDA. NORDÅS ØST, FELT B9 OG B10 (BEBYGGELSESPLAN)	3 - Endelig vedtatt arealplan	25.04.1980		99,9 %
4700000	30	YTREBYGDA. NORDÅS OMRÅDE ØST	3 - Endelig vedtatt arealplan	14.04.1980		< 0,1 % (28,2 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4700208	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 324, SØRÅSHØGDA	199706474	26.06.1997

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

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	52,4 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	47,3 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	0,2 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	19,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
4700003	31	YTREBYGDA. NORDÅS ØST, SØRÅSHØGDA GRENDASKOLE, GRENSEARRONDERINGER	3	-
4700010	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 311 MFL., SØRÅSHØGDA	3	200800485
4705302	31	YTREBYGDA. GNR 121 BNR 260, NORDÅS ØST, FELT B7	3	190510848
4705401	31	YTREBYGDA. GNR 121 BNR 260, NORDÅS OMRÅDE ØST, ENDRING AV UTBYGGINGSPLAN	3	199614913
4705301	31	YTREBYGDA. NORDÅS ØST, FELT B7	3	190001719
5015101	31	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1, B-11, REGULERINGSENDRING	3	-
4705101	31	YTREBYGDA. NORDÅS ØST, FELT B8	3	-
4705201	31	YTREBYGDA. NORDÅS ØST, FELT B6	3	-
16540000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 14 MFL., FOLLDALSHEIA 1	3	200003324
5010000	30	YTREBYGDA. NORDÅS VEST, DEL 1	3	-
18160000	30	YTREBYGDA/FANA. GNR 119, E 39/R 580 RÅDAL - SØRÅS	4	-
62000000	35	YTREBYGDA/FANA. GNR 119 MFL., ENDRING AV REGULERINGSPLAN E 39/RV 580 RÅDAL - SØRÅS	3	201912940

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
120/324	301526241	-	Annen skolebygning	Igangsettingstillatelse	26.09.2025	202515687
121/771	139569296-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Rammetillatelse	02.01.2024	202316748
121/788	300196223-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	22.02.2016	201606329
121/630	139898680-1	Tilbygg	Rekkehus	Igangsettingstillatelse	07.03.2017	201707629

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

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.

BERGEN
KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

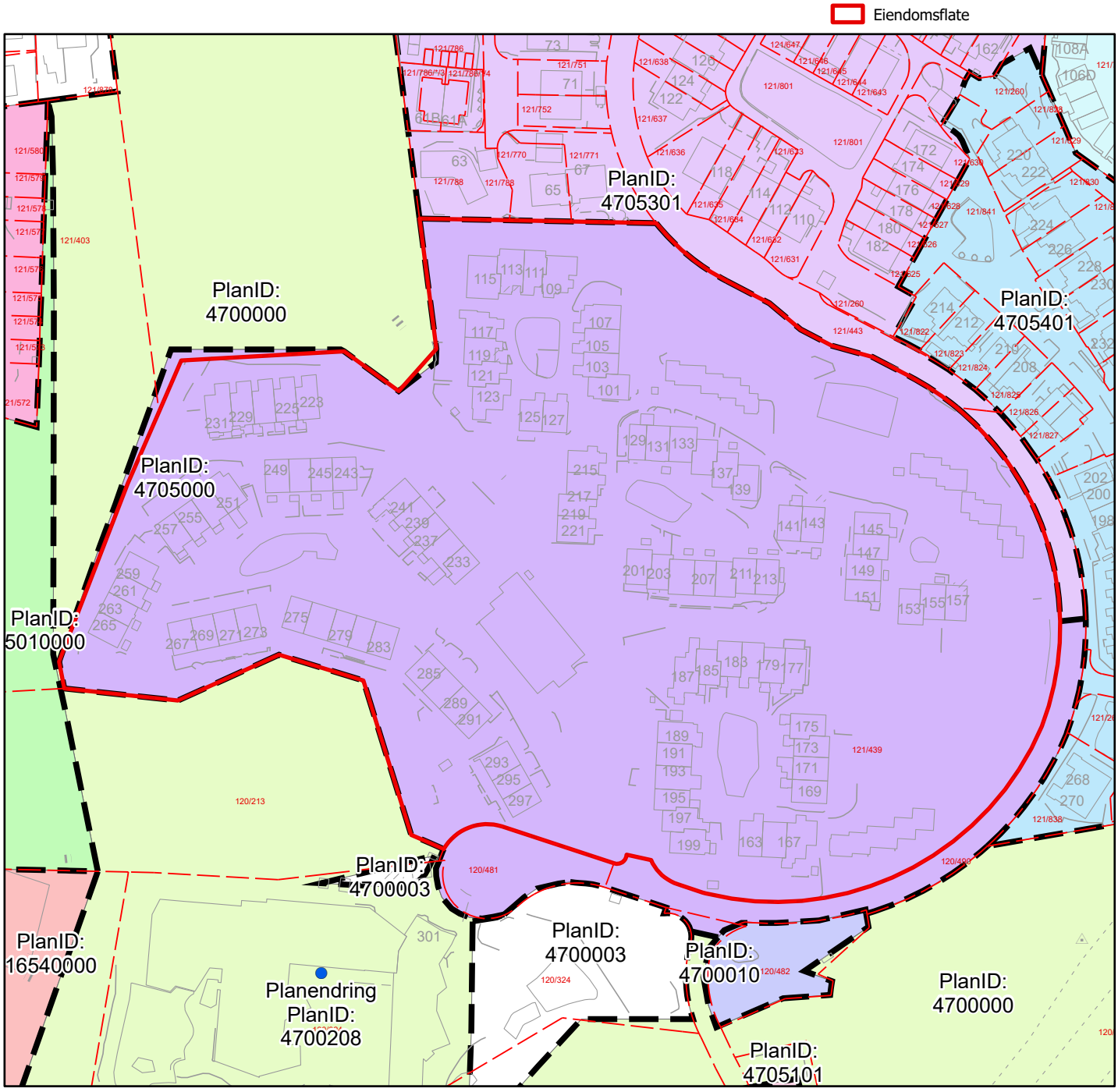
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 121/439/0/0
Dato: 21.08.2026 Adresse: Søråshøgda 193

N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 4705301,4705000,4700000



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

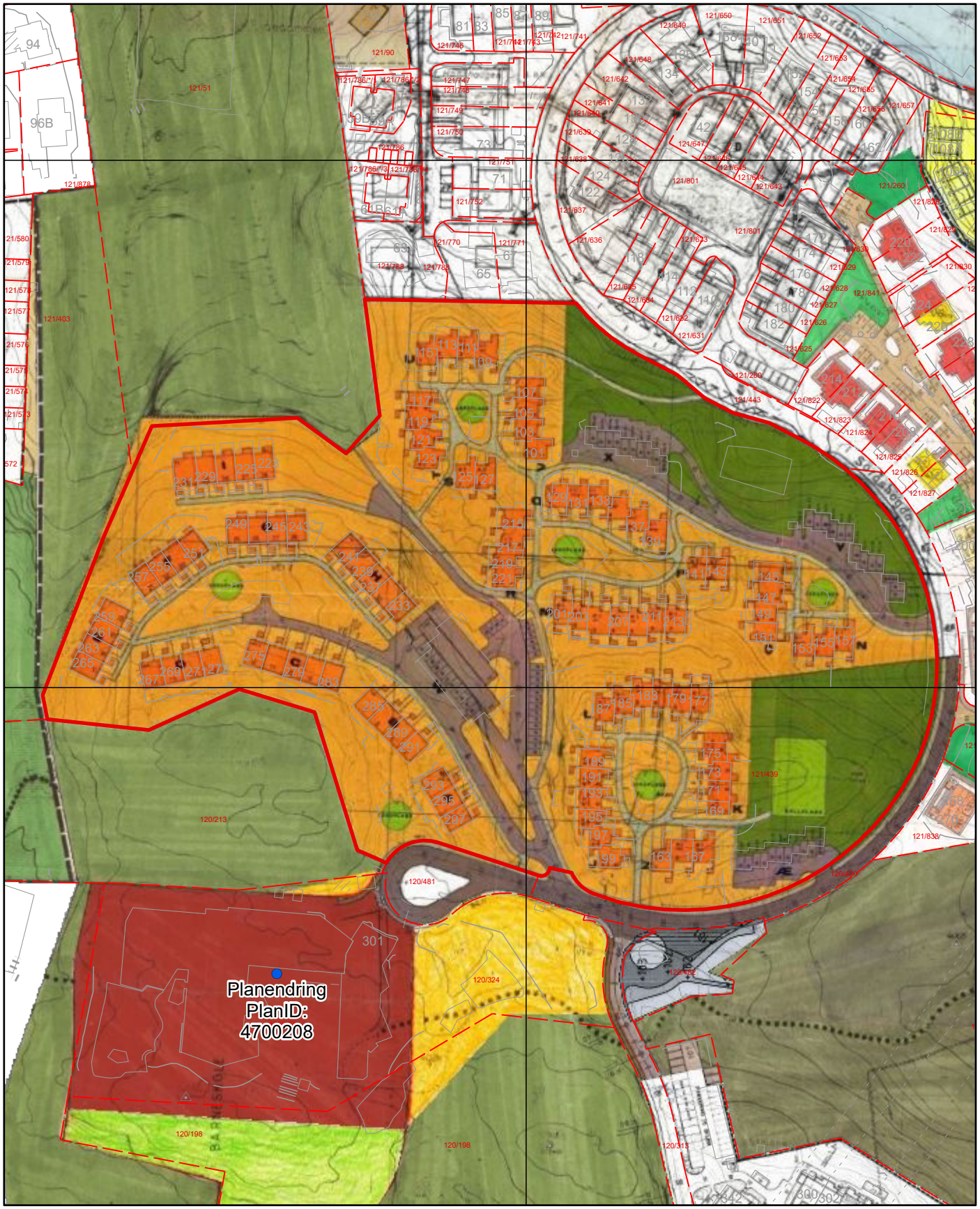
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 121/439/0/0
Dato: 21.08.2026 Adresse: Søråshøgda 193

N

PlanID(er): 4705301,4705000,4700000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
2 JAN. 1984
Arkiv:
Saksb.

NORDÅS

ØST B-7

BEBYGGELSESPLAN

M. 1:1000

R-3.470.53.01.

NOV. 79

REV. MAI 83

" 14.12.83 ODD E/DE

" 27.12.83 ODD E/DE

BJØRN THUMPY
ARKITEKT M.N.A.L.
SVOLVÆRGATA 2 OSLO
TLF. 69 84 06

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

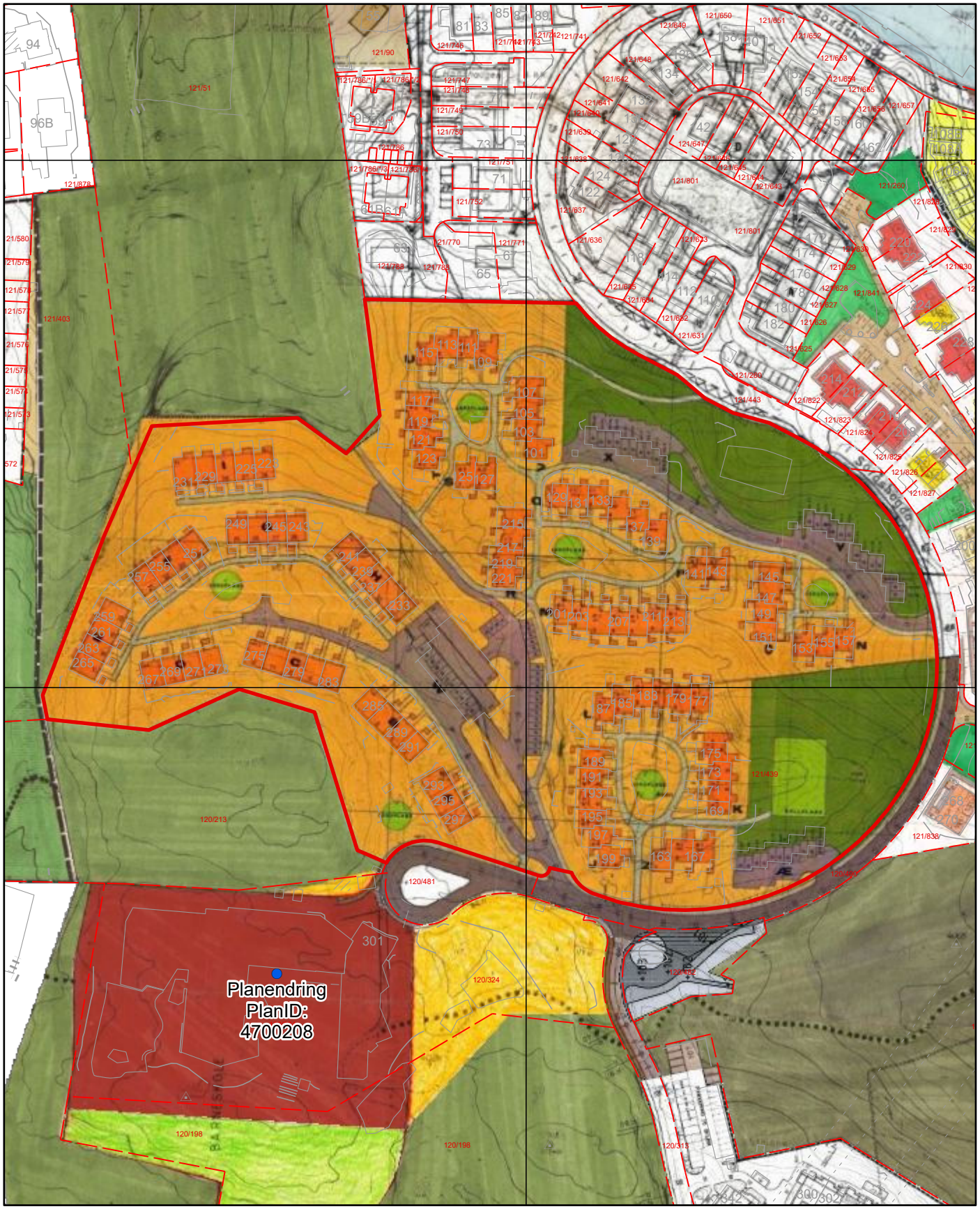
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 121/439/0/0
Dato: 21.08.2026 Adresse: Søråshøgda 193

N

PlanID(er): 4705301,4705000,4700000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



TEGNFORKLARING

R.3.470.00.00

BYGGEOMRÅDER

- BOLIG
- INDUSTRI ISOLASJONSBELTE
- FORRETNING
- OFF. BYGNINGER
- ALMENNYTTIGE FORMÅL

TRAFIKKOMRÅDER

- KJÖREVEG OFF.
- FORTAU, GANGVEG, OFF.

FRIOMRÅDER

- PARK / TURVEG

- PLANENS BEGRENSNING
- EIENDOMSGRENSE
- REG. TOMTEGRENSE

- UNNTATT FRA PLANEN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
23 APR. 1980
Arkiv: 5044
Saksb.

ANDRE BESTEMMELSER

- REKKEHUS, SMÅHUS
- EKSIST. BYGN. SOM INNGÅR I PLANEN
- OMRISS AV EKSIST. BYGN. SOM BORTREGULERES
- FELLESAREAL
- LEKEPLASS
- KJÖREVEG, FELLES
- FORTAU, FELLES
- GARASJER
- PARKERING, FELLES

MÅLESTOKK
10 0 m 60 m

PLANEN ER UTARBEIDET I SAMARBEID MED INNSENDTE FORSLAG FRA: ARKITEKTENE MAURSETH, BJØRKHAUG OG RØSTØEN, MYKLEBUST OG SKOGEN. DJURHUUS OG FERSUM.

Fylkesrådmannen i H... ind
31 MARS 19..
Plan- og utbyggingsa...

FANA – NORDÅS, OMRÅDE ÖST
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

Plan: N.M.H.
Tegn: e.s.
Dato: 5.10.78

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål 1 : 1000
Plan nr R - 3 - 470,00
Tegn. nr 01
Kartbl M-45, 46, N-45, 46

Rev
19-3-79
29-5-79
10-9-79
13-12-79

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 9.november 1979 og 7.desember 1979.

Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

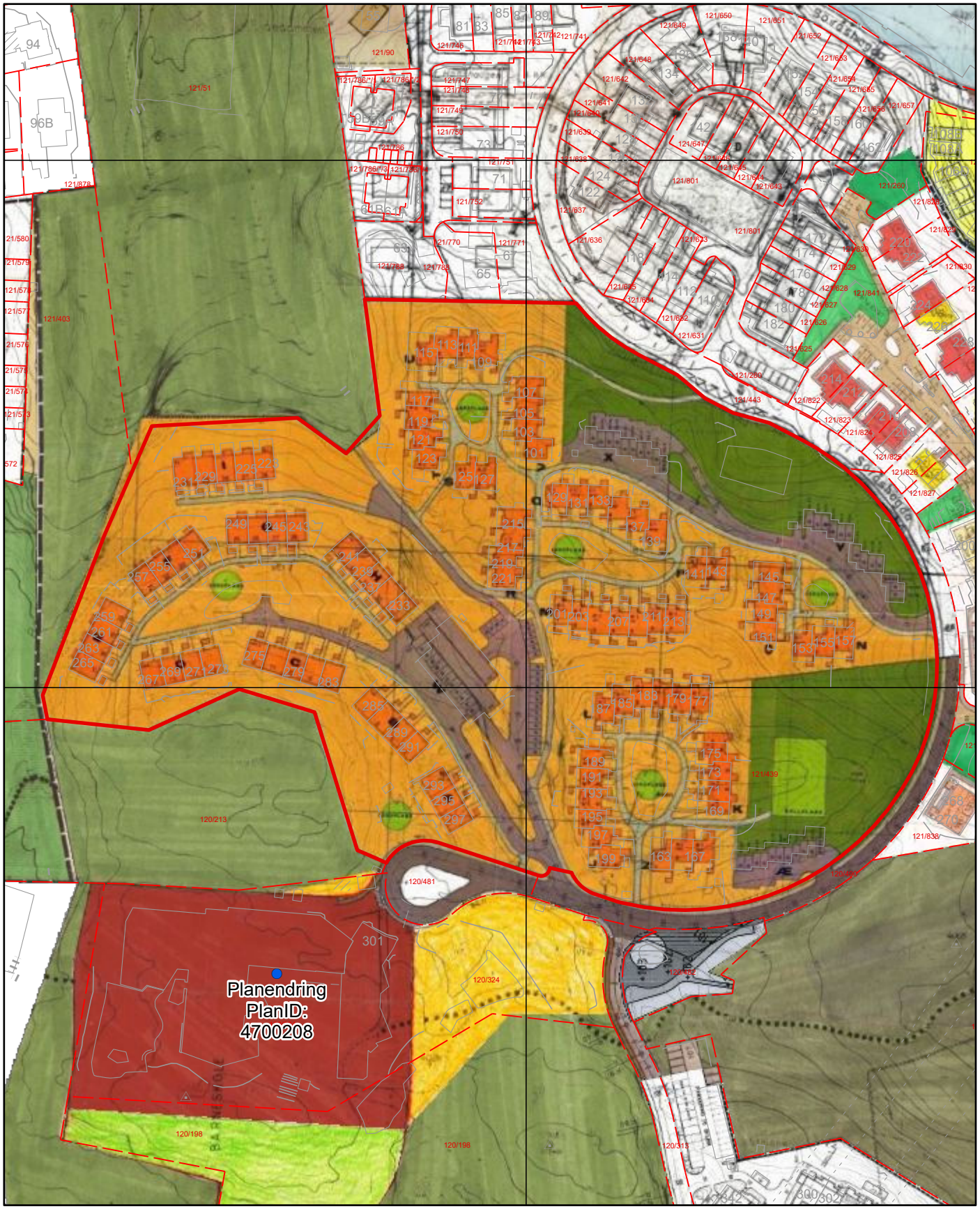
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000 Gnr/Bnr/Fnr: 121/439/0/0
Dato: 21.08.2026 Adresse: Søråshøgda 193

N

PlanID(er): 4705301,4705000,4700000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



BYGGEOMRÅDER

- bolig 2 etg.
- komb. bolig/forretn.
- almennyttige formål
- forretning / erverv
- off. bygn.

TRAFIKKOMRADER

- kjöreveg off.
- gangveg off.

FRIOMRADER

- park
- turveg

ANDRE BESTEMMELSER

- kjöreveg felles
- gangveg felles
- parkeringsanlegg felles
- fellesareal

- planens begrensning
- tomtegrense
- eksist. bygg
- grense for reg.formål

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSAVD.
4 FEB. 1980
Arkiv:
Saksb.

BILAG. (2)

Planlagt i samarbeid med ark. Djurhuus & Fersum, ark. Röstöen.

FANA NORDÅS OMRÅDE ØST
Forslag til bebyggelsesplan

Planl.	
Tegn.	
Dato	15-5-79
Rev.	

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål.		
Plan nr. **P.3.470.50.00**	Tegn. nr. 01	
Kartbl.		

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

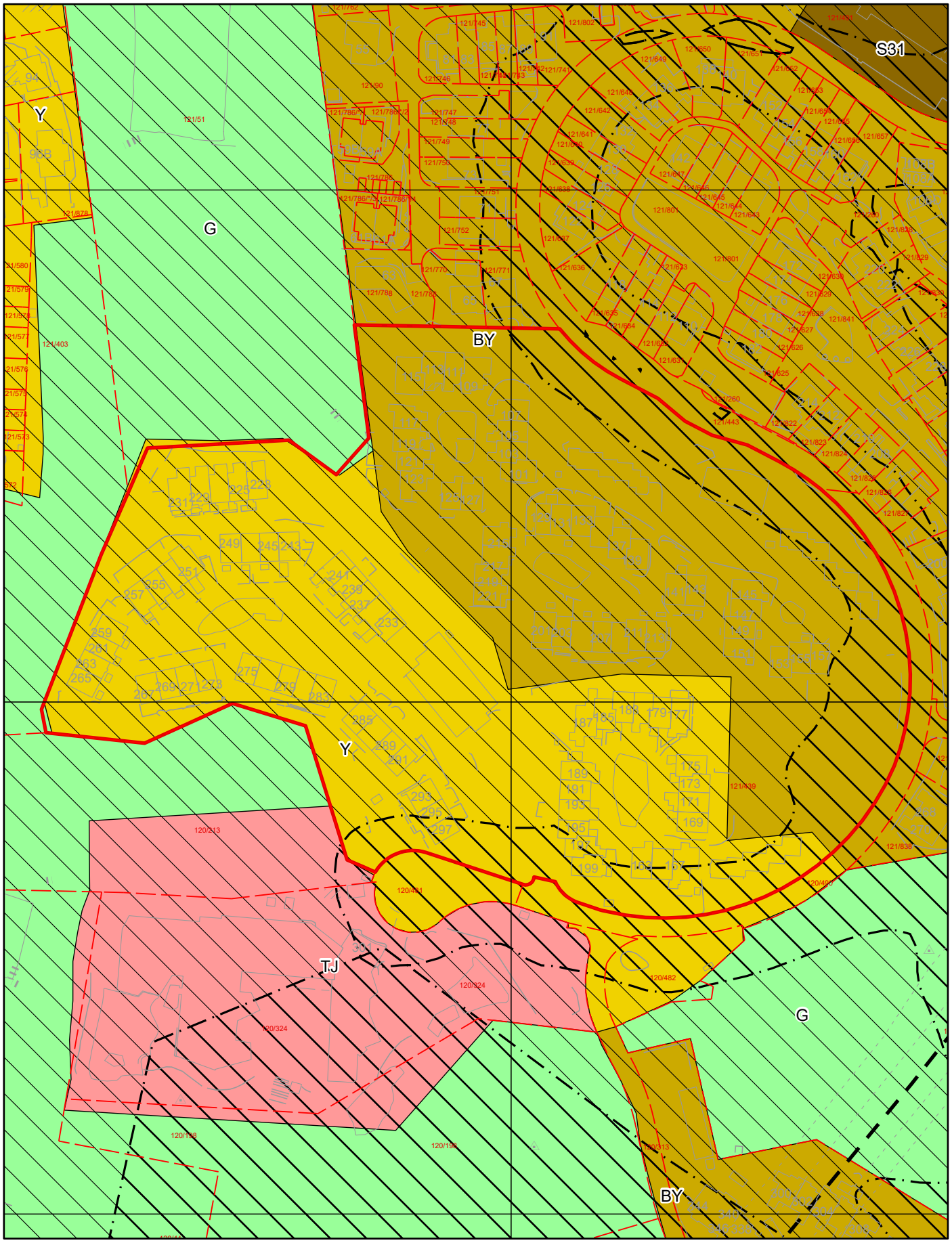
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2 000
Dato: 21.08.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 121/439/0/0
Adresse: Søråshøgda 193

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense

Samferdselslinjer


Hovedvei - tunnel


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Sentrumskjerne


Byfortettingssone


Ytre fortettingssone


Tjenesteyting

Grønnstruktur

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.