DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Sikthaugen 31

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Norsk takst

Tilstandsrapport

Leilighet
Sikthaugen 31, 5145 FYLLINGSDALEN
BERGEN kommune
gnr. 25, bnr. 192
Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 11.06.2026 **Rapportdato:** 17.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18384-202247 **Eiendomsverdi ref nr:** WC2007

Autorisert foretak: A1-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Løseth **Vår ref:** rl

A1 TAKST

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

A1 TAKST AS

Baneveien 35

Rapportansvarlig



Rune Løseth

Uavhengig Takstingeniør

rune@a1-takst.no

977 01 401

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk som er oppført i 1972 i h.h.t. Eiendomsdata.

Leiligheten har vanlig standard på overflater og utstyr.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.
Borettslaget har ansvar for utvendig vedlikehold.

Bygningens alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes flere feil og mangler.

Leilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Papptekking
Bygningsdelen er del av borettslagets/sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.
Bærende konstruksjoner i betong. Fasade/kledning består av fasadeplater.
Bygningsdelen er en del av borettslagets/sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på kjøkken og vaskerom.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Tredør fra vaskerom til altan.
Altanen på ca. 13,70 m² er oppført i stålkonstruksjoner med tremmegulv. Høyden på rekkverket er 1,01 meter.
Liten bod/tørkerom på 1,96 m² er inkludert i totalarealet.
Flis i overliggende dekke i bod.

Det var ikke mulig å kontrollere om balkongen er utført med tettesjikt eller har tilstrekkelig vannavrenning på grunn av overliggende tremmegulv.
Bygningsdelen er en del av borettslagets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg.
Veggene har tapet.
Innvendige tak har malt betong og ferdigplater.

Overflatene har normal bruksslitasje.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt høydemålinger, da dette ikke er krav etter forskrift. Det kan være lokale svanker i gulvet, og retningsavvik kan forekomme.
Innvendig har boligen finérdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm i dusjsonen.
Det er målt ca. 45–60 mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist.

Dørlisten går helt ned til flisene på gulvet.
Det er plastsluk 2 stk. og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.
Det er naturlig ventilering.
Det ligger vaskerom bak bad som er et våtrom, hultaking kan ikke utføres.
Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Malt betonggulv.
Malte plater på vegger.
Bereder.
Skyllekar i stål.
Dør ut til altan.
Det er flassing i malingen på gulvet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
To av veggene ligger mot yttervegg/naboleilighet, en vegg ligger mot bad og siste veggen ligger mot kjøkkenveggen hvor skyvedør og skap innredning hindrer tilkomst til hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.
Fliser mellom skapene.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulvet foran oppvaskmaskinen.
Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Soilrør kan ruste fra innsiden, noe som kan medføre forstoppelse i rørene. Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har mekanisk ventilasjon fra kjøkkenet.
For øvrig er det naturlig ventilasjon i resten av boligen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Bereder er lekkasje sikret med avrenning til avløp
Dørtelefon med døråpner.

El. anlegg med skrusikringer.
Sikringsskap er plassert i entre.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er registrert brannvarsler og pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

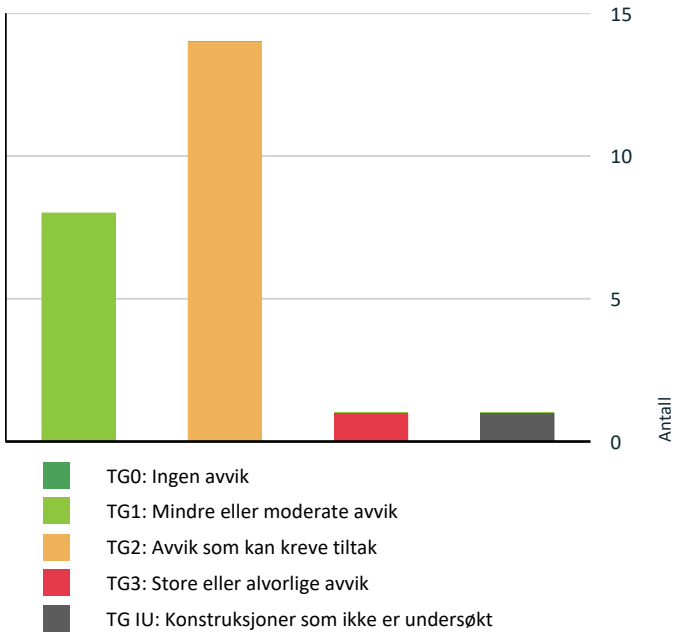
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Godkjente tegninger er ikke sett
Det er utført endringer på bad/toalett.

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

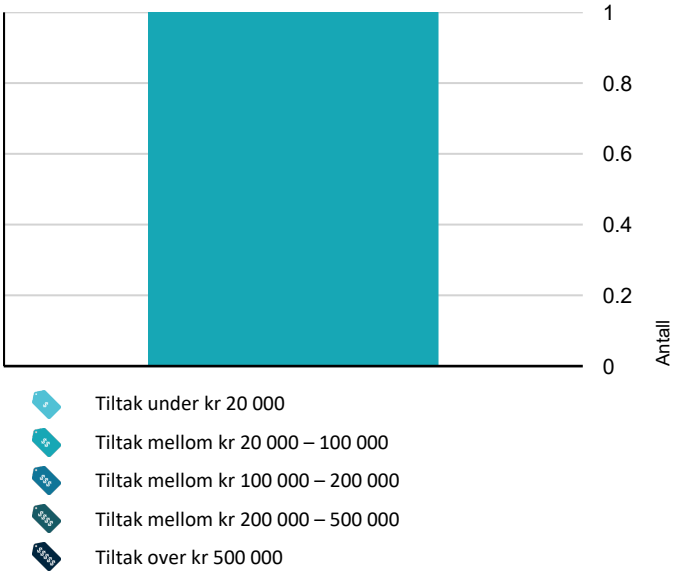
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt.

Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Dører - 2 - 3	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Leiligheten fremstår med normal standard i fra byggeår - se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Papptekking
Bygningsdelen er del av borettslagets/sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstands-vurdert men enkelt beskrevet.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bærende konstruksjoner i betong. Fasade/kledning består av fasadeplater.
Bygningsdelen er en del av borettslagets/sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har fått TG 2 på grunn av alder

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduenes alder medfører økt risiko for redusert isolasjonsevne, trekk og varmetap, samt behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.
Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere vedlikehold eller utskifting for å unngå ytterligere forringelse og energitap.

TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass på kjøkken og vaskerom.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bruksslitasje på overflaten av dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold eller utbedring av overflateslitasjen på dørbladet for å forhindre ytterligere forringelse og sikre dørens funksjon og levetid. Ubehandlet slitasje kan føre til redusert brann- og lydisolasjon samt økt risiko for skader på døren.



TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedør er gitt TG 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassedøren bør følges opp med jevnlig vedlikehold og vurderes for utskifting ved tegn til slitasje eller funksjonssvikt, da økt alder gir risiko for redusert tetthet, varmetap og eventuelle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Dører - 2 - 3

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tredør fra vaskerom til altan.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassedør er gitt TG 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrassedøren bør vurderes for utskifting på grunn av høy alder, da eldre dører ofte har redusert isolasjonsevne og tetthet. Dette kan føre til varmetap, økt energiforbruk og risiko for fuktinntrengning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altanen på ca. 13,70 m² er oppført i stålkonstruksjoner med tremmegulv. Høyden på rekkverket er 1,01 meter.
Liten bod/tørkerom på 1,96 m² er inkludert i totalarealet.
Flis i overliggende dekke i bod.

Det var ikke mulig å kontrollere om balkongen er utført med tettesjikt eller har tilstrekkelig vannavrenning på grunn av overliggende tremmegulv.
Bygningsdelen er en del av borettslagets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert, men kun enkelt beskrevet.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg.
Veggene har tapet.
Innvendige tak har malt betong og ferdigplater.

Overflatene har normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Parketten har gliper i skjøtene og er stedvis dårlig tilpasset mot dører.
Belegget på soverommet er åpent i skjøten og har løsnet ved dør.
Det er noen sår og riper i parketten.
Det finnes noen små hull i vegger og tak etter tidligere innfestinger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres utbedringer av parkett og belegg for å tette åpne skjøter og sikre god tilpasning mot dører, for å unngå ytterligere slitasje og risiko for fuktskader.

Små hull og sår i vegger og tak kan sparkles og males for å opprettholde overflatens funksjon og estetikk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt høydemålinger, da dette ikke er krav etter forskrift.
Det kan være lokale svanker i gulvet, og retningsavvik kan forekomme.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finérdører.

Årstall: 1972 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere av dørene tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Flere av dørene bør justeres slik at de går fritt i karmen, for å unngå unødvendig slitasje og sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje og behov for hyppigere utskifting eller reparasjon.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG2 er gitt på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflatene bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt oppgraderes ved behov, da økt alder kan medføre slitasje og redusert funksjon over tid. Dette vil redusere risikoen for fremtidige skader eller behov for større utbedringer.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm i dusjsonen.
Det er målt ca. 45–60 mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist.

Dørlisten går helt ned til flisene på gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er avvik:

Det er registrert åpninger i silikonfugen ved terskelen.
Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom vann trenger gjennom åpningene. Utbedring anbefales for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Tetting og avslutning av membran ved terskelen lot seg ikke kontrollere, og det er heller ikke mulig å verifisere om det er utført tetting under terskelen. Årsaken til at dette ikke kunne kontrolleres er at konstruksjonen er tildekket, og det ville krevd destruktive inngrep for å undersøke dette nærmere.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Åpninger i silikonfugen i dusjsonen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet. Dersom dette ikke gjøres, er det økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner ved vanninntrengning gjennom åpningene.

Manglende mulighet for å kontrollere tetting og avslutning av membran ved terskelen medfører usikkerhet om utførelsen er tilstrekkelig. Dette gir økt risiko for skjulte feil og fremtidige fuktskader. Det anbefales å overvåke området nøye og vurdere nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fukt.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk 2 stk. og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og være oppmerksom på tegn til lekkasjer eller fuktskader.
For å redusere risikoen for vannskader bør det vurderes å skifte ut membran og sluk når badet skal renoveres, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å forbedre luftutskiftningen.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er økt risiko for dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og mulig utvikling av sopp og mugg, noe som kan føre til skader på bygningsdeler og dårligere innemiljø.



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ligger vaskerom bak bad som er et våtrom, hultaking kan ikke utføres.
Det er ikke mulig å ta hull i vegg bak dusjen, at hulltaking ikke er utført utelukker ikke at det kan være fukt i vegg bak dusjen.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Malt betonggulv.
Malte plater på vegger.
Bereder.
Skyllekar i stål.
Dør ut til altan.
Det er flassing i malingen på gulvet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Samlet TG 3 for rommet er satt på bakgrunn av alder .

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommets tettesjikt og overflater bør oppgraderes og arbeidet bør dokumenteres for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, da eksisterende løsninger ikke nødvendigvis oppfyller dagens standard for vanntetthet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
To av veggene ligger mot yttervegg/naboleilighet, en vegg ligger mot bad og siste veggen ligger mot kjøkkenveggen hvor skyvedør og skap innredning hindrer tilkomst til hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.
Fliser mellom skapene.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulvet foran oppvaskmaskinen.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Små sår i benkeplate.
Det er vanlig bruksslitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Små sår i benkeplaten bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre skade, da dette kan føre til oppsvelling og redusert levetid på benkeplaten.

Vanlig bruksslitasje på innredningen medfører økt risiko for ytterligere skader og redusert levetid. Det bør vurderes oppgradering eller utskifting på sikt for å unngå funksjonssvikt.







Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å få vurdert tilstanden på vannledningene av fagperson, og vurdere utskiftning ved behov, for å unngå risiko for lekkasjer og vannskader som følge av alder og slitasje.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Soilrør kan ruste fra innsiden, noe som kan medføre forstoppelse i rørene. Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, forstoppelser og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon fra kjøkkenet.
For øvrig er det naturlig ventilasjon i resten av boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Bereder er lekkasje sikret med avrenning til avløp

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørtelefon med døråpner.



Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El. anlegg med skrusikringer.
Sikringsskap er plassert i entre.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1972

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Elektriske anlegg anbefales kontrolleres hvert 5. år. El. anlegget med vanlig god stander er fra byggeår.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er registrert brannvarsler og pulverapparat.

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

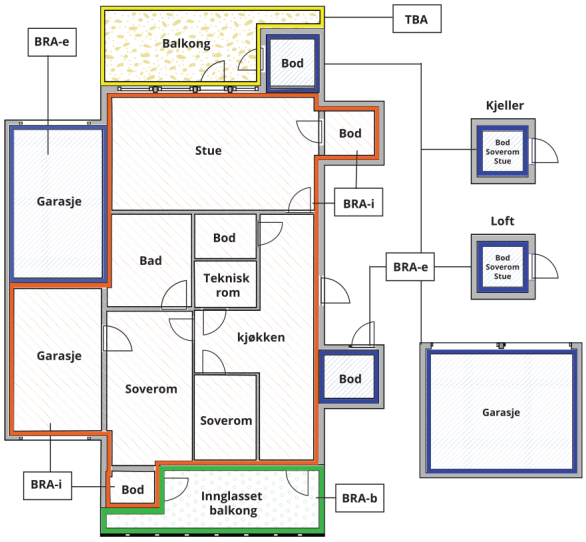
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	78	7		85	13
SUM	**78**	**7**			**13**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, vaskerom		

Kommentar

Entre 6,90 m², stue 26,91 m², kjøkken 8,85 m², soverom 9, 51 m², soverom 12,57 m², bad 3,54 m², vaskerom 5, 71 m².

Tilhørende 2 boder i kjeller 4,57 og 2,33 m²

Areal er oppmålt på stedet med lasermåler, BRA-I og BRA-e. I arealberegninger er det medtatt sjakter for kanalføringer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Godkjente tegninger er ikke sett
Det er utført endringer på bad/toalett.

Nyere håndverkstjenester

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

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Rune Løseth	Takstingeniør
	Stine Sævold Brandal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	25	192		0	42209.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sikthaugen 31

Hjemmelshaver
Hamre Borettslag

Kommentar
Tomten eies av borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAMRE BORETTSLAG	951019720			Stine Sævold Brandal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
37

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten/borettslaget har en sentral og god beliggenhet i Fyllingsdalen er vestvendt og solrik. Utsikt over nærområde. Lekeplass i område. Kort vei til skole, barnehage, handlesenter og bussforbindelse i hovedvei. Nærbutikk like ved. Flott turterreng i område.
Parkering på felles parkeringsplass.
Lavblokk bygget etter vanlig god standard i 1972.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig ledningsnett via privat stikk ledning

Om tomten

Felles tomt som er opparbeidet med grøntarealer, lekeplass og interne adkomstveier, mm

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av lavblokk som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, yttervegger av betong og mur/bindingsverk som er kledd med fasadeplater, etasjeskillere av betong med oppforet tregulv. Flatt tak av trekonstruksjoner som er tekket med papp.

Fellesarealer

Fellesarealer er trappegang, utearealer, 2 felles boder og sykkel bod.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2026	Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed meget begrenset.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.06.2026	Eiendomsdata	Gjennomgått		Nei
Eier	11.06.2026	Eier har gitt generelle opplysninger på stedet	Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.06.2026	Ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei

A1-Takst AS
Baneveien 35
5010 BERGEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	
2	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WC2007

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Sikthaugen 31, 5145 FYLLINGSDALEN

10 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sikthaugen 31	Sikthaugen 31	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

01.12.1999

Har eieren 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.

Hun har bodd der siden desember 1999

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 4094272

Informasjon om selger

Selger

Brandal, Stine Sævold

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Det er min mor sin leilighet vi har ikke bodd i den.
Så jeg vet ikke så mye om den.
Den er velholdt og fin

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 44836248

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Stine Sævold Brandal	**2026-06-10**

Identification

Stine Sævold Brandal

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

Egenerklæringsskjema

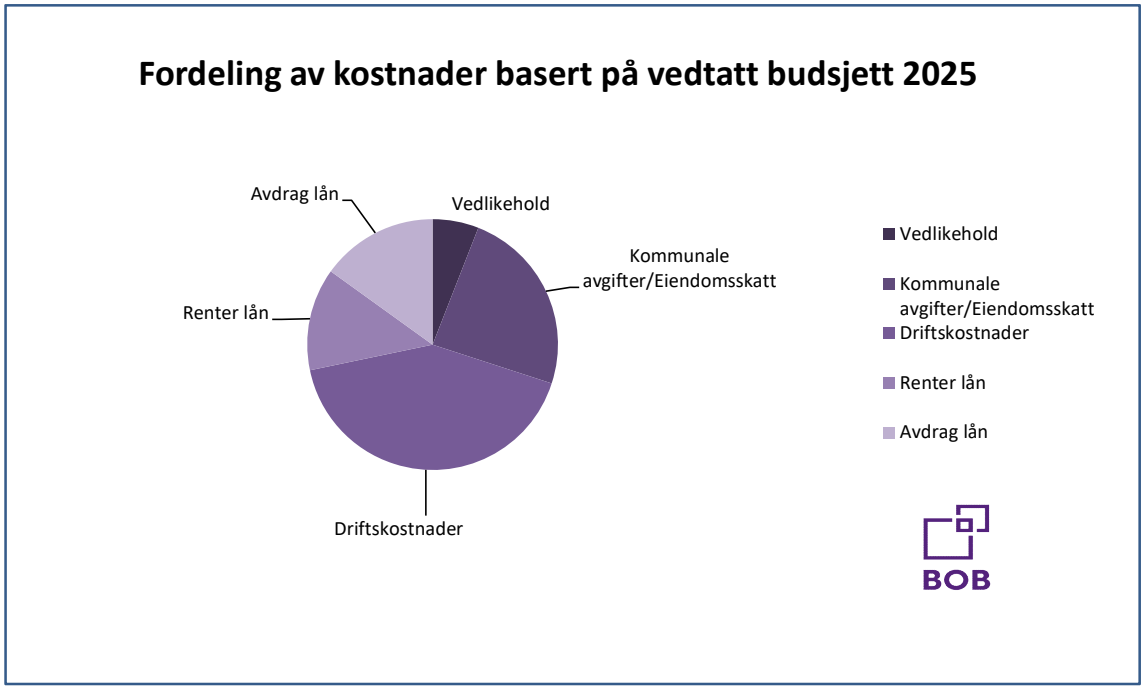
Signed by:

Stine Sævold Brandal	10/06-2026 07:40:37	BankID OIDC High

Boligselskapets navn	281	HAMRE BORETTSLAG (0281)
Budsjett år	2026	

Budsjett tall hele boligselskapet	Kostnader i kr	Kostnader i %
Vedlikehold	645 000	6 %
Kommunale avgifter/Eiendomsskatt	2 600 000	22 %
Driftskostnader	4 511 000	39 %
Renter lån	1 426 000	12 %
Avdrag lån	1 632 000	14 %
Overskudd / Underskudd (underskudd vises med negativt fortegn)	747 258	6 %
Sum innkrevd felleskostnad inkludert andre inntekter	11 561 258	100 %

Denne oversikten viser, i prosent, hvor mye kostnadene utgjør av lagets inntektekter.
Hvis laget går med overskudd så vil dette gå til økning av oppsparte midler (disponible midler).
Hvis laget går med underskudd så vil dette redusere de oppsparte midlene (disponible midler) eller dekkes av låneopptak.
Oversikten er basert på vedtatt budsjett pr desember mnd. Eventuelle endringer i renter og felleskostnader gjennom året er det ikke tatt hensyn til.



BOB BBL
januar 2026

0 000009 227576

Vedtekter

0281 /DOKSTY/VE
Vedtekter 2011

for Hamre borettslag org nr 951019720 tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.oktober 1968, endret på generalforsamling 10.mai 1988, endret den 9.mars 2005, og den 31. mars 2011 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hamre 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 Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) Bergen Kommune eier følgende andeler: 0138 og 0162.

(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 § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har 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 og øvrige beboere.

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

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

(6) Selger må sørge for komplett sett av nøkler ved salg. Det skal være tre nøkler til entredør, to til sikkerhetslås og to til postkasse. Selger plikter å erstatte tapte nøkler før overtakelse til kjøper.

(7) Boder skal være ryddet før salg og tømt for gjenstander. Er ikke det gjort vil selger måtte dekke kostnader for rydding av boder. Selger og kjøper bør befare bodene før overtakelse.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.
Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.
Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.
Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

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

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

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

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) 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.

(10) Boring og banking skal ikke forekomme på hverdager etter kl.19.30 og lørdager etter kl.17.00. Ingen boring eller banking på søndager/helligdager.

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, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

6-2 Pålegg om salg
(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. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instrukser og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene 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 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
Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest åtte uker før generalforsamligen.

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

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

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, 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.

12. Dugnadsarbeid og parkering

12- 1 Dugnadsarbeid
Med dugnadsarbeid forståes her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
b. Vedlikehold av de samme anlegg.
c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 - 2 Parkering

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

I

HAMRE BORETTSLAG

Sted: Lynghaug Skole

Adresse: Dag Hammarskjolds vei 7, 5144 Fyllingsdalen

Dato og tidspunkt: 24.04.2025

Møtet ble åpnet av: Kristian Nordstrønen

Tilstede fra styret:	Styreleder:	Kristian Nordstrønen
	Styremedlem:	Anne Klyve Olsen
	Styremedlem:	Rebekka de Souza Tuntland
	Styremedlem:	Helga Fykse
	Varamedlem:	Stian Søvdsnes Knudsen
	Varamedlem:	Jannike Madsen Øro

Tilstede fra BOB: Ingen

Konstituering

Til behandling forelå:

1. Åpning av generalforsamlingen, godkjennelse av dagsorden og innkalling.

Forslag til vedtak:	Innkalling og dagsorden godkjennes.
Vedtak:	Godkjent

1.1. Valg av møteleder

Forslag til vedtak:	Styreleder Kristian Nordstrønen velges som møteleder.
Vedtak:	Godkjent

1.2. Valg av sekretær

Forslag til vedtak:	Rebekka de Souza Tuntland velges som sekretær.
Vedtak:	Godkjent

1.3. Valg av tellekorps

Forslag til vedtak:	Andelseiere Inger Marie Klubben og Kristin Næss velges som tellekorps.
Vedtak:	Godkjent

1.4. Valg av protokollundertegnere

Forslag til vedtak:	Jarle Holvik og Torhild Asplund velges som protokollundertegnere.
Vedtak:	Godkjent

2. Styrets rapport

Forslag til vedtak:	Styrets rapport for 2024 godkjennes.
Vedtak:	Godkjent

3. Godkjennelse av årsregnskap for 2024

Forslag til vedtak:	Årsregnskapet for 2024 godkjennes.
Vedtak:	Godkjent

4. Vederlag til styret og andre utvalg

Forslag til vedtak:	Godtgjørelse til styret settes til NOK 280 000, en økning på NOK 20 000. Godtgjørelse til valgkomiteen forblir på NOK 9 000.
Vedtak:	Godkjent

5. Behandling av saker som andelseiere har krevd å få behandlet

Sak 1 – Innsendt fra andelseier

«Øyeblikkelig hjelp-telefonnummeret til styret må gjeninnføres som kontakttelefon for virkelig øyeblikkelig hjelp. Det er uforsvarlig og veldig uheldig at det ikke er mulig å komme i kontakt med styret på telefon, og det skaper stor usikkerhet hos beboergrupper. Ved f.eks. plutselig hendelse i leilighet, vannrør/elektrisk osv. hjelper det ikke å ringe nødnumrene 110/112/113»

Styrets forslag: Styret stiller seg negativ til forslaget om å gjeninnføre vakttelefon til styret. Styret opplevde over flere år at nummeret som skulle være for øyeblikkelig hjelp ble misbrukt til enhver henvendelse andelseiere hadde til styret. Nødsituasjoner må henvendes til nødnumre eller til døgnbemannede håndtverkertjenester. Hamre borettslag har ingen avtale med håndtverkerfirma og andelseiere står fritt til å velge hvem de ønsker å kontakte.

Styret anerkjenner at det tidvis har vært for lang responstid på henvendelser til styrets e-post og vil gjøre tiltak for å redusere responstiden for fremtiden.

Antall stemmer: Stemmer for å innføre styretelefon: 9

Stemmer mot å innføre styretelefon: 28

Blank stemme: 1

Vedtak: Styrets forslag godkjennes.

Sak 2 – Fra styret

"Utvide budsjett til renovering av lekeplass med inntil NOK 100 000"

Ved generalforsamlingen I 2024 ble det vedtatt å renovere lekeplassen I borettslaget for inntil NOK 150 000. Etter anbudsrunder har det vist seg at budsjettet ikke strekker til for ønskede apparater samt korrekt og sikker montering av disse. Styret ønsker derfor å utvide budsjettet for å få en ny og trygg lekeplass.

Styrets forslag: Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta sak 2.

Antall stemmer: Enstemmig for styrets forslag.

Vedtak: Styrets forslag godkjennes.

Sak 3 – Fra styret

"Støyskillevegg mot veien ved nr. 14-16-18 er råtten og sliten. Det er også en av de første tingene som blir lagt merke til rundt borettslaget vårt. Styret foreslår derfor å renovere denne, med et budsjett på inntil NOK 100 000 for god margin.»

Styret vil innhente anbud for oppbygging av ny støyskillevegg og vil selvsagt gå for et rimelig alternativ. Budsjettet settes til NOK 100 000 for å ikke risikere å måtte utvide budsjettet på nytt ved neste års generalforsamling.

Styrets forslag: Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta sak 3.

Antall stemmer: Enstemmig for styrets forslag.

Vedtak: Styrets forslag godkjennes.

Sak 4 - Innsendt fra andelseier

«Ansette vaktmester i hel stilling.
På siste generalforsamling kunne styre opplyse at det var slutt på dugnad mot betaling.
Vaktmester må da ta seg av uteområder og vedlikehold av borettslaget.
Maling og vedlikehold av grunnmur. Bingen er i ferd med å forfalle, altanene i lavblokkene skulle males for 3 år siden. Et fåtall har gjort dette. Noen har tatt bort uteboder eller bygget de om.
Det er også flere ting som begynner å forfalle. Styret henter anbud fra flere tilbydere.»

Styrets forslag: Styret anbefaler generalforsamlingen å ikke vedta sak 4.

Tidligere i år har styret allerede innhentet anbud for ny vaktmestertjeneste og blant annet sett på samlepakker for vaktmester, vask og brøyting. En ny avtale vil medføre betydelig økning i pris og anbudsrunden har vist at vi har en rimelig avtale slik den står i dag. Anbudene har vært for lik stillingsprosent som vi har i dag, og en eventuell økning til fulltidsstilling vil føre til en så stor utgift at styret ikke anser det økonomisk forsvarlig pdd.

Antall stemmer: Stemmer for forslaget: 4

Stemmer mot forslaget: 34

Vedtak: Styrets forslag godkjennes.

6. Valg av nytt styre

Forslag til styremedlemmer:	Stian Søvdsnes Knudsen og Hanne Theim velges som nye styremedlemmer.
Forslag til varamedlemmer:	Anne Klyve Olsen og Ana Nordstrønen velges som varamedlemmer.
Forslag til valgkomité:	Ingen personer meldte seg til valgkomitéen.
Valg:	Samtlige som stilte til valg ble enstemmig vedtatt i sine verv.
Vedtak:	Godkjent

Etter dagens valg ser styresammensetningen slik ut:

VERV	NAVN	PERIODE (fra - til)
Styreleder	Kristian Nordstrønen	2024 - 2026
Nestleder	Rebekka de Souza Tuntland	2024 - 2026
Styremedlem	Helga Fykse	2024 - 2026
Styremedlem	Stian Søvdsnes Knudsen	2025 - 2027
Styremedlem	Hanne Theim	2025 - 2027
Varamedlem	Anne Klyve Olsen	2025 - 2026
Varamedlem	Ana Nordstrønen	2025 - 2026

Etter dagens valg ble valkomitéen avviklet for året 2025-2026 ettersom ingen meldte seg.

Underskrifter:

Møteleder	Referent
Kristian Nordstrøm	Rebekka Dal
Protokollunderskriver	**Protokollunderskriver**
	Tonje Asplund

lINNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026 I

HAMRE BORETTSLAG

Dato: Torsdag 07.05.2026 **kl: 1800**

Sted: Borghilds Minne

Adresse: Lillehatten 19, 5148 Fyllingsdalen

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

---

1. Dagsorden

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

2. Rapport fra styret

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

4. Saker til behandling

5. Valg av nytt styre

2. Rapport fra styret

Det er ikke lenger et lovkrav å føre styrerapport/årsberetning. Likevel gjøres dette av styret for å legge til rette for god informasjonsflyt mellom styrets arbeid og andelseierne. Viser til vedlegg 1.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Viser til vedlegg 2

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Godkjenning av årsregnskap skjer ved avstemning med alminnelig flertall

5. Saker til behandling

Sak 1 – Innsendt fra andelseier

"Denne sak ble tatt opp på fjorårets generalforsamling. Men jeg vil fremme den en gang til. Når det gjelder diverse ting/saker i borettslaget som det må ordnes opp i/repareres, så ble beboerne oppfordra til å skrive e-post til styret. Vi har ikke mulighet til å ringe styret. Nå er jeg og en nabo i Hamre borettslag ganske oppgitt over denne nevnte ordningen. Man opplever å ikke få svar, eller at det går for lang tid før svaret kommer. Vi ønsker i stedet for dette mulighet til å kunne ringe hvis det er noe som haster."

Styrets innstilling til forslaget:

Styret stiller seg negativ til forslaget om å gjeninnføre Styretelefonen. Som nevnt ved forrige generalforsamling, så opplever styret over flere år at nummeret som skulle være for øyeblikkelig hjelp ble misbrukt til enhver henvendelse andelseiere hadde til styret. Nødssituasjoner må henvendes til nødnumre eller til døgnbemannede håndverkertjenester. Hamre borettslag har ingen avtale med håndverkerfirma og andelseiere står fritt til å velge hvem de ønsker å kontakte. Styret har gjort forbedringer i rutiner for svar på styremailen og opplever at responstiden er betydelig forkortet det siste året.

Styret anbefaler generalforsamlingen om å ikke vedta sak 1.

Sak 2 – Innsendt fra andelseier.

"Jeg har fått vite at borettslaget har fått vaktmester. Hvis det er noe man som trenger hjelp til, kan man bare kontakte ham via e-post? Vil også ha mulighet til å ringe"

Styrets innstilling til forslaget:

Styret stiller seg negativ til forslaget om å gjøre vaktmesters telefon tilgjengelig for alle. De dagene han er til stede i laget har han hendene fulle med det han har fått beskjed om å gjøre. I tillegg har vi fra tidligere erfaringer lært at også i dette tilfellet blir det mange som kontakter for ting som ikke er vaktmesters jobb. Styret oppfordrer andelseiere til å sende inn forslag til arbeidsoppgaver for vaktmester på styremailen eller brev i postkassen, som styret videreformidler til vaktmester

Styret anbefaler generalforsamlingen om å ikke vedta sak 2.

Sak 3 – Innsendt fra andelseier.

"Styret har de siste 2 årene latt biler stå på siden av carporten uten å betale. Styret må følge vedtak på tidligere generalforsamling at alle skal betale for parkering.

- Parkeringsplassen på enden av carporten, «jokerplassen» ønskes avskaffes. Den skal enten kun brukes av vaktmesteren eller inngå som en fast parkeringsplass mot betaling. Det skal ikke eksistere gratis parkeringsplasser i borettslaget. "

Styrets innstilling til forslaget:

«Jokerplassen» var ment som en avlastning og ekstraplass, primært for vaktmester og håndtverkere. Hvis beboere mener vi må stadfeste at det ikke skal brukes av andre beboere, vil styret la generalforsamling ta denne vurderingen.

Styret stiller seg nøytral til sak 3.

5. Valg av nytt styre

Etter frafall av valgkomiteen har styret tatt over ansvaret med å finne medlemmer til styret. Vi har dessverre ikke fått inn noen frivillige. Heldigvis har mye av sittende styret sagt seg villig til å fortsette en ny periode. Dessverre mangler vi fremdeles nok mennesker til et fullstendig styre, og håper derfor at generalforsamlingen kan hjelpe til med suppleringen av styremedlemmer.

***

INNSTILLING FRA STYRET

TIL GENERALSAMLING I HAMRE BORETTSLAG 2026

Styreleder

Kristian Nordstrønen	Velges for 2 år

Styremedlemmer

Rebekka Tuntland	Velges for 2 år
Helga Fykse	Velges for 2 år
Styremedlem	Velges for 2 år
Styremedlem	Velges for 2 år

Varamedlemmer

Varamedlem	Velges for 1 år
Varamedlem	Velges for 1 år

Honorar

Honorar styret	kr 280 000,- uendret

Styre/Varamedlemmer: Det har ikke lykkes for styret å finne nok kandidater til styremedlemmer eller varamedlemmer. Valgkomiteen ber generalforsamlingen om å finne kandidater.

Valgkomite: Det har ikke siden forrige generalforsamling vært noen som har ville stilt til valgkomiteen. Derfor har styret tatt på seg ansvaret med å finne nye medlemmer.

Oppmøte/fullmaktsskjema

Klipp av – leveres ved inngangen_____

Generalforsamling, i Hamre borettslag, 31.05.2022

Navn: _____ Leilighet nr.: _____

andelseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som andelseier.

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

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Obs! Kun én fullmakt per deltager!

RAPPORT FRA STYRET 2026 FOR HAMRE BORETTSLAG

Styret og styrets arebid

Styrets sammensetning:

Styreleder:	Kristian Nordstrønen
Nestleder:	Rebekka de Souza Tuntland
Sekretær:	Helga Fykse
Styremedlemmer:	Stian Søvdsnes Knudsen og Hanne Karin Theim (gikk ut Juni 2025)
Varamedlemmer:	Ana Nordstrønen og Anne Klyve Olsen

Lagets virksomhet:

Hamre borettslag er et samvirkeforetsak og har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom, og drive virksomhet som fremmer dette.

Borettslaget ligger på Sikthaugen i Fyllingsdalen i Bergen Kommune og er tilknyttet BOB som forretningsfører. Borettslaget har per dags dato KPMG som revisor.

Lagets bygningsmasse består av én (1) høyblokk, og 18 lavblokker med tilsammen 178 andeler. Det er 63 to-roms og 7 fire-roms i høyblokken, samt 108 tre-roms i lavblokkene.

Styremøter:

Det er i løpet av året avholdt omlag ett styremøte per måned, der styret har diskutert og fattet vedtak for å fremme borettslagets virksomhet.

Miljøutvalg:

Det har, etter generalforsamling i 2024, vært et miljøutvalg uten medlemmer. Det er veldig beklagelig at det ikke er noen som har meldt seg, og vi håper dette forandrer seg fremover. For å øke trivsel i laget oppfordrer styret til at flere viser interesse. Ideelt vil to-tre andelseiere melde seg frivillig på kommende generalforsamling til miljøutvalget.

Årsberetning:

Styret har fortsatt å ha stort fokus på å sikre vår økonomiske framtid. Borettslaget har per dags dato begynt å få noe økonomisk overskudd på bok. Dette er svært positivt og målet er å på sikt kunne implementere utbedringsprosjekter uten å måtte øke felleskostnadene betraktelig.

Noen av tingene vi har vært igjennom for å bedre økonomien har vært bla. å få bedre låneavtaler, og billigere strøm.

Det har også blitt skiftet leverandør av vaktmester- og brøytetjenester, noe som har fått blandet tilbakemelding. Erfaringen det siste halvåret er at brøyting og vaktmestertjenestene har blitt bedre, mens det er mange som klager på vaskestandarden. Styret håper at det tilpasser seg til forventningene og jobber mot dette.

Borettslaget fikk fornyet avtale med Altibox i 2025, med løfter om å utbedre utstyret i laget.

Dette har dessverre blitt utsatt til Juni pga. mangel av utstyr mm. De har gitt beskjed om at hvis noen i laget vil ha ny ruter/dekoder før Juni, kan de arrangere med en midlertidig løsning hvis de tar kontakt og ber om dette.

Selv om vi har som fokus å holde borettslaget på rett økonomisk kurs, har vi ikke forsømt vedlikehold og utbedringer i laget. Vi har bl.a. fått byttet flere garasjeporter og fått renovert lekeplassen.

Fremtiden til Hamre Borettslag:

Harmre borettslag må gjennomføre noen vedlikeholdsprosjekter i årene framover, men vil ikke være noen som skal forårsake økning i fellesutgiftene i nærmeste framtid. Styret holder oversikt over det som må gjøres og forsøker å finne de mest økonomisk forsvarlige løsningene uten å måtte gi opp kvalitet.

Det er ingen store utbedringsprosjekter som er planlagt i løpet av det neste året (utover de som allerede er foreslått, utbedring av altaner i nr.10, støyskillevegg), men styret holder en løpende vurdering på hva som må gjøres til enhver tid.

Hamre Borettslag

2025

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2025

Hamre Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	10 887 152	10 415 547	10 382 432	11 135 558
Andre inntekter	3	77 671	48 221	49 000	49 000
Sum inntekter		**10 964 823**	**10 463 768**	**10 431 432**	**11 184 558**
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	0	0	13 000	13 000
Dugnad	4	191 750	113 000	120 000	120 000
Styrehonorar	4, 5	300 000	260 000	260 000	280 000
Andre honorarer	6	9 000	9 000	9 000	9 000
Arbeidsgiveravgift	4	70 606	53 862	56 500	59 500
Avskrivninger	7	148 044	129 404	126 286	97 480
Felles strøm og varme		471 614	426 635	370 000	420 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		2 355 245	2 130 911	2 345 000	2 600 000
Andre driftskostnader	8	1 819 926	1 672 146	1 910 000	1 926 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	106 285	407 988	486 000	486 000
Vedlikehold	10	296 778	137 902	645 000	645 000
Forretningsførsel		376 144	352 362	365 500	386 000
Revisjonshonorar		28 025	26 725	28 200	29 000
Andre konsulenthonorarer		0	0	10 000	10 000
Kontingent		60 900	53 400	53 000	62 300
Forsikring		699 056	575 043	644 000	710 000
Sum driftskostnader		**6 933 373**	**6 348 377**	**7 441 486**	**7 853 480**
Driftsresultat		**4 031 450**	**4 115 391**	**2 989 946**	**3 331 078**
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		311 942	252 227	0	0
Andre renteinntekter		78 652	95 947	66 000	60 600
Andre finansinntekter		61 594	52 865	0	0
Sum finansinntekter		**452 188**	**401 039**	**66 000**	**60 600**
Rentekostnader lån		1 570 669	1 785 578	1 761 000	1 426 000
Andre rentekostnader		3 737	0	0	0
Sum finanskostnader		**1 574 407**	**1 785 578**	**1 761 000**	**1 426 000**
Resultat av finansposter		**-1 122 218**	**-1 384 539**	**-1 695 000**	**-1 365 400**
Resultat		**2 909 232**	**2 730 852**	**1 294 946**	**1 965 678**
Til/fra udekket tap		2 909 232	2 730 852	0	0
Sum disponeringer		2 909 232	2 730 852	0	0

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Hamre Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	11, 12	17 157 872	17 157 872
Garasjer	11, 12	2 064 533	2 064 533
Tomt	11, 12	663 158	663 158
Andre driftsmidler	7	445 099	394 130
Sum varige driftsmidler		**20 330 663**	**20 279 694**
Lån individuell finansiering	13	1 471 127	1 846 866
Sum finansielle anleggsmidler		**1 471 127**	**1 846 866**
Sum anleggsmidler		**21 801 790**	**22 126 560**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-85 211	-108 848
Restanser felleskostnader		85 211	108 848
Forskuddsbetalte kostnader		349 418	707 101
Andre fordringer		72 138	121 101
Sum fordringer		**421 556**	**828 202**
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		7 754 800	6 513 997
Skattetrekk		14 244	35 237
Sum bankinnsk. og kontanter		**7 769 044**	**6 549 234**
Sum omløpsmidler		**8 190 601**	**7 377 435**
SUM EIENDELER		**29 992 390**	**29 503 995**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2025

Hamre Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		17 800	17 800
Sum innskutt egenkapital		**17 800**	**17 800**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-2 930 511	-5 839 743
Sum opptjent egenkapital		**-2 930 511**	**-5 839 743**
SUM EGENKAPITAL	**14**	**-2 912 711**	**-5 821 943**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 15	29 228 423	30 760 786
Borettsinnskudd	12	3 131 200	3 131 200
Sum langsiktig gjeld		**32 359 623**	**33 891 986**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		85 211	108 848
Leverandørgjeld		33 935	909 369
Skyldige off. myndigheter		71 561	89 099
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		289 000	269 000
Påløpne renter		6 370	6 597
Annen kortsiktig gjeld		59 402	51 039
Sum kortsiktig gjeld		**545 478**	**1 433 952**
SUM GJELD		**32 905 101**	**35 325 938**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**29 992 390**	**29 503 995**

Bergen,
Styret for Hamre Borettslag

Kristian Nordstrønen
Styrets leder

Helga Fykse
Styremedlem

Rebekka de Souza Tuntland
Styremedlem

Stian Søvdsnes Knudsen
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

Inntektsføring
Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	9 565 668	9 196 500	9 195 432	9 852 638
3804	Utleie garasjeplasser	0	5 760	0	0
3810	Utleie lokaler	90 000	90 000	90 000	90 000
3812	Utleie parkeringsplasser	205 210	205 130	200 000	200 000
3816	TV/Internett	736 920	640 800	641 000	736 920
3818	Bomiljøprosjekt	185 856	185 856	186 000	186 000
Sum felleskostnader		**10 783 654**	**10 324 046**	**10 312 432**	**11 065 558**

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter El-bil	103 498	91 501	70 000	70 000
3846	Utleie av felleslokale	4 350	0	1 000	1 000
3849	Diverse inntekter	34 821	10 821	11 000	11 000
3855	Vaskeripenger	38 500	37 200	37 000	37 000
3885	Andre inntekter	0	200	0	0
Sum andre inntekter		**181 169**	**139 722**	**119 000**	**119 000**

Note 4 - Lønnskostnader

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

Dokumentet er elektronisk signert

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330	Styrehonorar	280 000	260 000	260 000	280 000
5331	Avsetning styrehonorar	20 000	0	0	0
Sum styrehonorar		**300 000**	**260 000**	**260 000**	**280 000**

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360	Andre honorarer	9 000	9 000	0	0
5390	Honorar andre utvalg	0	0	9 000	9 000
Sum andre honorar		**9 000**	**9 000**	**9 000**	**9 000**

Note 7 - Andre eiendeler

	Utemøbler	Lekeapparater	Vaskemaskin	Parkeringsplasser
Anskaffelseskost pr.01.01	15 725	126 250	41 656	2 302 443
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	15 725	126 250	41 656	2 302 443
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 725	126 250	41 656	2 302 443
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2009	2012	2014	2008
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Electrolux vaskemaksin	Benk	Belysning lekeplass	Feiemaskin med oppsamler
Anskaffelseskost pr.01.01	41 656	26 002	199 625	21 981
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	41 656	26 002	199 625	21 981
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	2 198
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 656	26 002	199 625	18 866
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	3 114
Anskaffelsesår	2015	2015	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	2

Dokumentet er elektronisk signert

	Gressklipper	El-bil lading i Carport	Gressklipper	Kantklipper
Anskaffelseskost pr.01.01	26 482	66 125	99 000	18 185
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	26 482	66 125	99 000	18 185
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	1 818
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	26 482	66 125	99 000	18 185
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2017	2017	2019	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Varmepumpe	Lekehytte	Ny parkeringsplass	Zaptec ladestajoner
Anskaffelseskost pr.01.01	26 000	34 924	332 006	267 920
Årets tilgang		0	0	0
Årets avgang		0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	26 000	34 924	332 006	267 920
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 900	6 984	33 200	53 583
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	26 000	34 924	146 636	250 058
Bokført verdi pr.31.12	0	0	185 369	17 861
Anskaffelsesår	2020	2020	2021	2021
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	6	1

	Husqvarna Rider med klippeaggregat	Huskestativ, Lekestativ, Gymstang
Anskaffelseskost pr.01.01	122 998	0
Årets tilgang	0	199 012
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	122 998	199 012
Årets av- og nedskr. pr.31.12	24 599	21 757
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	61 499	21 757
Bokført verdi pr.31.12	61 498	177 254
Anskaffelsesår	2023	2025
Antatt rest levetid (i antall år)	3	5

Dokumentet er elektronisk signert

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	1 211	3 212	0	0
5902	Gaver til styremedlemmer	0	1 000	0	0
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	0	199	0	0
6300	Møtekostnader	0	808	12 000	12 000
6326	Snømåking og salting	75 264	78 839	100 000	100 000
6335	Containerleie/ -tømming	23 875	44 700	45 000	45 000
6336	HMS	30 751	30 750	30 000	30 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	6 447	7 984	10 000	10 000
6362	Maskiner og utstyr	0	13 840	10 000	10 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	35 674	15 381	10 000	10 000
6372	Heis	33 617	43 203	35 000	35 000
6374	Ventilasjon	8 680	0	0	0
6375	TV/Internett	794 123	745 200	745 200	761 400
6376	Vaktmestertjenester	731 005	660 040	857 000	857 000
6377	Vakthold	7 178	0	0	0
6390	Andre driftskostnader	3 300	0	10 000	10 000
6391	Diverse serviceavtaler	10 167	10 946	10 000	10 000
6630	Egenandel ved skade	24 000	0	20 000	20 000
6800	Kontorkostnader	0	0	5 000	5 000
6845	Kopiering	4 094	0	0	0
6900	Telefonutgifter	2 476	4 183	3 800	3 800
6940	Porto	525	345	1 000	1 000
7000	Drivstoff	1 693	5 550	3 000	3 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	8 357	0	0	0
7740	Øreavrunding	0	7	0	0
7770	Bankgebyr	76	4	0	0
7779	Andre gebyr	14 151	3 231	0	0
7782	Kostnader bomiljø	3 265	2 724	3 000	3 000
Sum driftskostnader		**1 819 926**	**1 672 146**	**1 910 000**	**1 926 200**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6503	Annet driftsmateriell	14 231	12 522	5 000	5 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	305 247	400 000	400 000
6510	Verktøy og redskap	12 593	6 301	1 000	1 000
6540	Inventar	0	8 049	0	0
6553	Abonnement og lisenser	79 462	75 870	80 000	80 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		**106 285**	**407 988**	**486 000**	**486 000**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	0	200 000	200 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	8 861	1 375	30 000	30 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	27 119	10 100	30 000	30 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	30 543	9 664	180 000	180 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	0	0	30 000	30 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	0	0	5 000	5 000
6608	Vedlikehold garasjer	55 539	0	50 000	50 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	0	0	10 000	10 000
6611	Vedlikehold utleielokaler	0	0	20 000	20 000
6614	Vedlikehold maling	36 136	3 946	30 000	30 000
6615	Vedlikehold låssystemer	20 893	58 722	30 000	30 000
6616	Vedlikehold tak	87 900	0	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	29 788	54 094	30 000	30 000
Sum vedlikehold		**296 778**	**137 902**	**645 000**	**645 000**

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

Note 11 - Bygninger

	Boliger	Tomt	Carport	Carport
Anskaffelseskost pr.01.01	17 157 872	663 158	374 875	48 250
Anskaffelseskost pr.31.12	17 157 872	663 158	374 875	48 250
Bokført verdi pr.31.12	17 157 872	663 158	374 875	48 250
Anskaffelsesår	1971	1970	2012	2014

	Carporter
Anskaffelseskost pr.01.01	1 641 408
Anskaffelseskost pr.31.12	1 641 408
Bokført verdi pr.31.12	1 641 408
Anskaffelsesår	2015

Dokumentet er elektronisk signert

Note 12 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	32 359 623	33 891 986
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	19 885 563	19 885 563

Note 13 - Individuell finansiering

Altanlån

	Antall beboere i ordningen	Saldo 01.01	Avdrag	Saldo 31.12
Altaner 2-roms	63	1 512 504	306 999	1 205 505
Altaner 4-roms	7	334 362	68 740	265 622
Sum lån individuell finansiering		**1 846 866**	**375 739**	**1 471 127**

Note 14 - Egenkapital

	Andelskapital	Udekket tap	Sum Egenkapital
IB EK	17 800	-5 839 743	-5 821 943
Årets resultat		2 909 232	2 909 232
UB EK	**17 800**	**-2 930 511**	**-2 912 711**

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 15 - Langsiktig gjeld

Husbanken		
Renter 31.12.25: 4,08%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2006	17 200 000	
Nedbetalt tidligere	10 369 745	
Nedbetalt i år	851 471	
Lånesaldo 31.12		5 978 784
Beregnet innfrielsesdato: 25.01.2032		
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Renter 31.12.25: 5,00%, løpetid 28 år		
Opprinnelig 2016	29 500 000	
Nedbetalt tidligere	5 569 469	
Nedbetalt i år	680 892	
Lånesaldo 31.12		23 249 639
Beregnet innfrielsesdato: 08.01.2045		
Sum langsiktig gjeld		**29 228 423**

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**2025**
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 252 032

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Lån Husbanken 13550301	6	77 748	466 488
	1	76 533	76 533
	48	44 438	2 133 024
	8	43 287	346 296
	6	41 272	247 632
	1	40 131	40 131
	72	25 005	1 800 360
	36	24 120	868 320
Lån Handelsbanken AB 95217442487	6	156 364	938 184
	1	149 352	149 352
	72	144 307	10 390 104
	36	139 202	5 011 272
	48	110 291	5 293 968
	8	103 648	829 184
	6	92 022	552 132
	1	85 441	85 441

Dokumentet er elektronisk signert

Note 16 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	**5 943 484**	**4 116 295**
Periodens resultat	2 909 232	2 730 852
Årets avskrivninger	148 044	129 404
Årets investeringer	-199 013	0
INFIN lån - bevegelse mellom avregning	375 739	359 870
Avdrag lån	-1 532 363	-1 392 937
Endring i disponible midler	**1 701 639**	**1 827 189**
Disponible midler 31.12.	**7 645 122**	**5 943 484**

Dokumentet er elektronisk signert

12-0281 - Årsop...

Name	Date	Name	Date
Fykse, Helga	**2026-04-23**	**Knudsen, Stian Søvdsnes**	**2026-04-22**

Identification

Fykse, Helga

Identification

Knudsen, Stian Søvdsnes

Name	Date	Name	Date
NORDSTRØNEN, KRISTIAN	**2026-04-22**	**Tuntland, Rebekka De Souza**	**2026-04-22**

Identification

NORDSTRØNEN, KRISTIAN

Identification

Tuntland, Rebekka De Souza

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 Hamre Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hamre 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: T5FHC-90T2N-QY398-EDI65-BJAD2-Q1BMY

© 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: T5FHC-90T2N-QY398-EDI65-BJAD2-Q1BMY

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: 77.18.xxx.xxx
2026-04-24 10:55:05 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: T5FHC-90T2N-QY398-EDI65-BJAD2-Q1BMY

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.

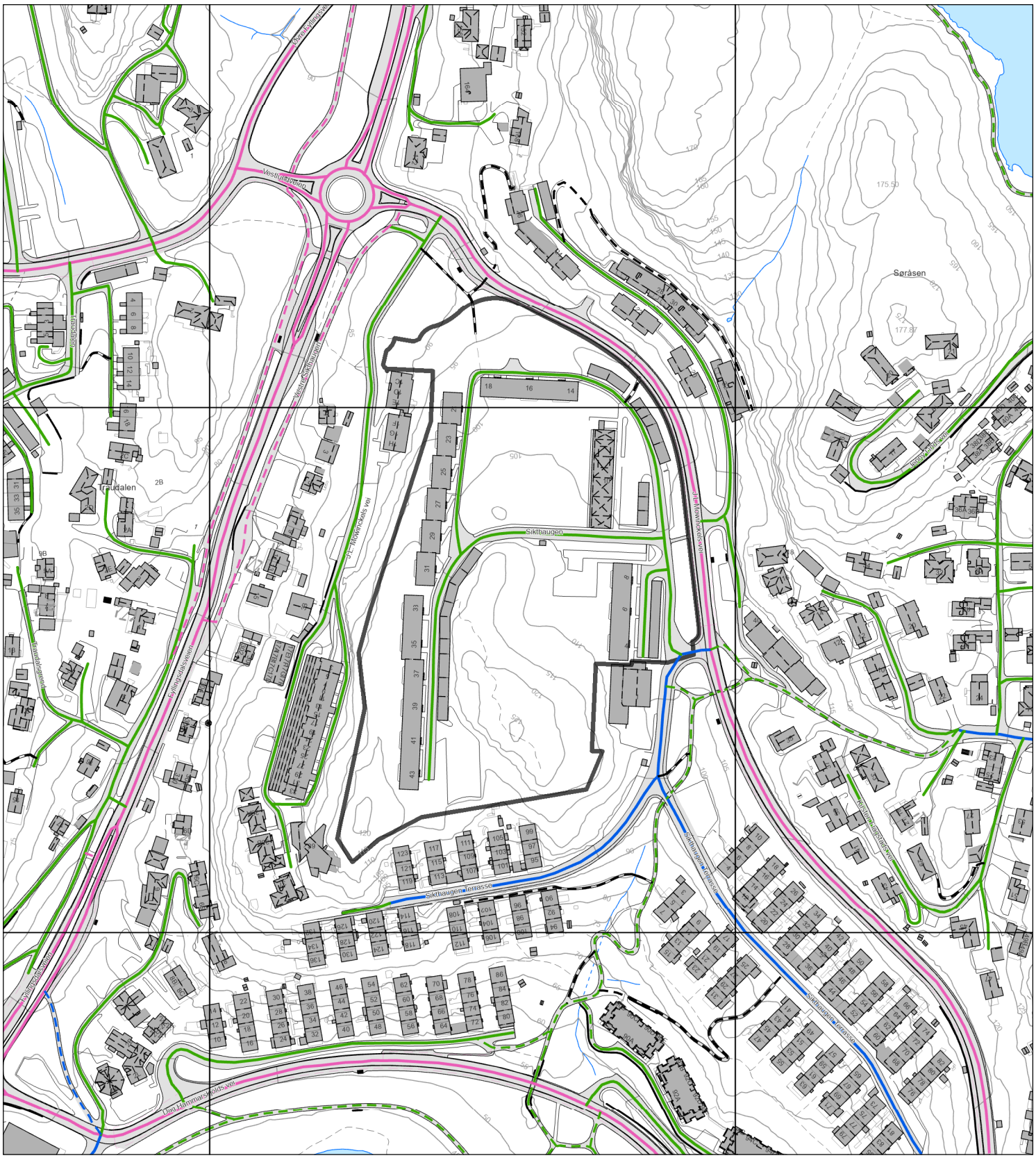
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 13.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 25/192/0/0
Adresse: Sikthaugen 25, 5145 FYLLINGSDALEN

N


Vestkantkrysset
Vestkantsyklingsvei
Vestkantsykkelvegen
Sikthaugen
Sikthaugen terrasse
Søråsen
Traudalen
Fyllingsdalsvegen
Traudalsvegen
Ulsmågvegen
Ulsmågvegen
Ulsmåg

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.