# DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Vadmyrveien 73C

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

# Rapportutkast

# Tilstandsrapport

Leilighet

Vadmyrveien 73 C, 5172 LODDEFJORD

BERGEN kommune

gnr. 124, bnr. 37

Andelsnummer 91

**Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 96 m²**



ast

**Befaringsdato:** 18.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 15943-2835

**Autorisert foretak:** Takst Vestland AS **Sertifisert Takstingeniør:** Knut-Anders Aase

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Utkast

**Rapportansvarlig**

Knut-Anders Aase

Uavhengig Takstingeniør

knut-anders@takstvestland.no

957 24 260

Norsk takst

# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Utkast

## 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 som minimum 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

REFERANSENIVÅ
Bygningen er oppført i 1975.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til bygningsloven fra 1965 og byggeforskrifter av 1. 8. 1969, samt byggeskikk og fagmessig utførelse i 1975.
(referansenivået for bygningen).

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt.
For øvrig henvises det til rapportens enkeltpunkter.

GENERELT
Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid.
Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.
Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstmannen.

## Leilighet - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.
Glatt finert B-30/35 db entredør.
Balkongdør med 2-lags glass i malte trekarmer.
Balkong på 21 m², med utgang fra stue.

INNVENDIG Gå til side

Parkett, belegg og laminat på gulver.
Tapet på vegger.
Malt pusset betonghimling.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Formpressede fyllingsdører.
Det er ikke opplyst om, eller registrert tegn til, skadedyr i boligen.

VÅTROM Gå til side

Bad fra ca år 2000
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.
Tapet på vegger og malt pusset betonghimling.
Belegg på gulv. Panelovn.
Det er tilfredsstillende fall, ca 40 mm, på gulv fra dører og til topp slukrist.
Våtromsbelegg på gulv, som er klemt til plastsluk.
Bad med dusjkabinett, servant, stålkum, møbler og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dører.
Det ble ikke boret hull. Vegg bak dusjkrok er kontrollert i eksisterende åpning i toalettrom. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med heltre profilerte fronter, laminat benkeplate, tre dører med glassfelt, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Rommet er innredet med servant og veggmontert wc.
Laminat på gulv, tapet vegger og malt pusset betonghimling.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.
Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra toalettrom og bad, tilluft via spalteventiler i vinduer.
Felles fjernvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt vann til forbruk.
Automatsikringer med jordfeilautomater og 7 kurser.
El-anlegget ble kontrollert, i følge eier, for 3-4 år siden. Feil som ble avdekket er rettet.
Brannvarslere og brannslukkingsapparat i leiligheten.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

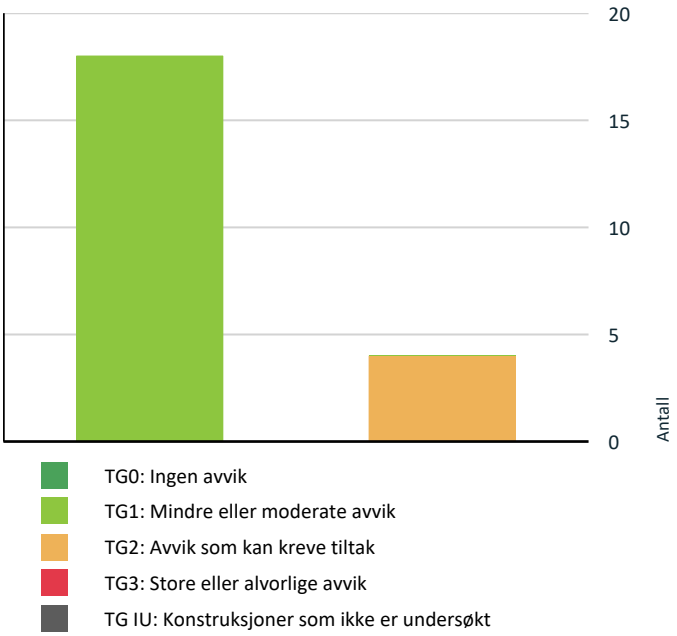
### Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Utkast

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Utkast

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er hovedsakelig innvendig selve boligen som er vurdert i denne rapporten. Utvendige overflater som fasader, drenering, taktekking, vinduer, mm. ivaretas av borettslaget. Tilstanden for disse konstruksjonene er ikke spesielt kommentert.
Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for fellesdeler i bygget.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side

**Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
1975

**Kommentar**
Opplyst av eier

**Anvendelse**
Leiligheten er bebodd av eiere

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**
Glatt finert B-30/35 db entredør.
Balkongdør med 2-lags glass i malte trekarmer.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**
Balkong på 21 m², med utgang fra stue.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**
Parkett, belegg og laminat på gulver.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**
Tapet på vegger.
Malt pusset betonghimling.

### Radon

**Beskrivelse**
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**
Formpressede fyllingsdører.

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**
Det er ikke opplyst om, eller registrert tegn til, skadedyr i boligen.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**
Bad fra ca år 2000

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelsen.

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Det bør, om mulig, innhentes dokumentasjon på utførelsen av badet.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**
Tapet på vegger og malt pusset betonghimling.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**
Belegg på gulv. Panelovn.
Det er tilfredsstillende fall, ca 40 mm, på gulv fra dører og til topp slukrist.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**
Våtromsbelegg på gulv, som er klemt til plastsluk.

**Vurdering av avvik:**
• Våtromstapet er eldre enn 7 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

Utkast

# Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at membranen /tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

Gulvbelegg i badet er ca 25 år gammelt og slitt. Over halvparten av normal levetid er oppbrukt.
Det mangler en skrue i sluk.
Badet er modent for oppussing.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Bad med dusjkabinett, servant, stålkum, møbler og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dører.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det ble ikke boret hull. Vegg bak dusjkrok er kontrollert i eksisterende åpning i toalettrom. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.



## KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkken med heltre profilerte fronter, laminat benkeplate, tre dører med glassfelt, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap.

2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

## TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Rommet er innredet med servant og veggmontert wc.
Laminat på gulv, tapet vegger og malt pusset betonghimling.

2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 1 Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør av kobber.

**Vurdering av avvik:**

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er ikke registrert lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

**Vurdering av avvik:**

Utkast

# Tilstandsrapport

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke registrert lekkasjer, eller opplyst om problemer relatert til avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilator i kjøkken, mekanisk avtrekk fra toalettrom og bad, tilluft via spalteventiler i vinduer.

## TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Felles fjernvarmeanlegg som forsyner leiligheten med varmt vann til forbruk.

## 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**

Automatsikringer med jordfeilautomater og 7 kurser.
El-anlegget ble kontrollert, i følge eier, for 3-4 år siden. Feil som ble avdekket er rettet.

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Brannvarslere og brannslukkingsapparat i leiligheten.

Utkast

# 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

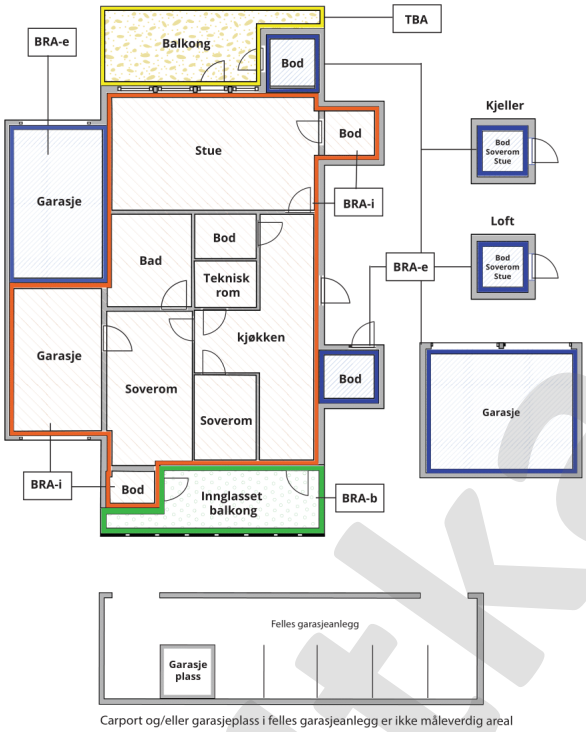
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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.

Utkast

# Arealer

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. etasje | 96 | | | 96 | 21 |
| 1. etasje | | 8 | | 8 | |
| **SUM** | **96** | **8** | | | **21** |
| **SUM BRA** | **104** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Gang, toalettrom, bad/vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom, 2 boder | | |
| 1. etasje | | Bod | |

**Kommentar**

Nettoareal for rommene:
Gang 12,1 m²
Toalettrom 1,1 m²
Bad/vaskerom 6,6 m²
Stue 26,1 m²
Kjøkken 13,5 m²
Soverom 16,7 m² og 11,6 m²
Bod 2,4 m² og 3 m²

Egen gitterbod på 7,6 m² i 1. etasje.

Arealene er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjøres fratrekk for det areal interne vegger, sjakter, trappehull osv. opptar.

Utkast

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 18.9.2026 | Knut-Anders Aase | Takstingeniør |
| | Jan Erik Aasrud | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4601 BERGEN | 124 | 37 | | 0 | 23131.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Vadmyrveien 73 C

**Hjemmelshaver**
Sandgotna Borettslag

**Kommentar**
Arealet er felles for borettslaget.

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0201/SANDGOTNA BORETTSLAG | 950773758 | H0201 | | Aasrud Jan Erik |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
91

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen har en sentral beliggenhet i et etablert boligområde i Vadmyra/Bergen Vest. Utsikt til nærområdet. Gangavstand til skole, barnehager og til Vestkanten Storsenter.

**Adkomstvei**

Adkomst via offentlig vei. Private veien på borettslagets område.

**Tilknytning vann**

Tilknyttet offentlig vann. Privat stikkledning.

**Tilknytning avløp**

Tilknyttet offentlig avløp. Privat stikkledning.

**Om tomten**

Opparbeidet og beplantet fellesareal.

Utkast

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 21.09.2026 | | Ikke gjennomgått | 6 | Nei |
| Eier | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 18.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Utkast

Takst Vestland AS
Nordre Hauglandsvegen 149
5314 KJERRGARDEN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Utkast

# Egenerklæring

**Vadmyrveien 73C, 5172 LODDEFJORD**

**21 Sep 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Vadmyrveien 73C | Vadmyrveien 73C | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Flyttet in til min nu avdøde kone i 1990

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Samme svar som ovenfor

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

**Selger**

Aasrud, Jan Erik

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

For 25 det råte veggbak dusjforheng

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Badet ble pusset opp med ny vegg der det hadde værr råte nye møbler og vaker

2.1.2 **Årstall**

2001

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Maling og gulvbeleg og rørlegerarbeid

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tidligere familiemedlem har utført maling og gulvbelegg.Husker ikke navn på rørlegger. I ettertid har rørlegger berland stått for alt rørleggerarbeid

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

usikker

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alt av utvendig rehabelitering er boretslaget sitt ansvar

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Navn har boretslaget

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

**7** **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2002

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Flyttet noen kontakter. Er kontrolert i ettertid

## Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2008

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye avløpsrør når fronten på blokkene ble rehabelitert.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boretslaget har navn

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**

Le utført i boretslagets regi
Forebyggene tiltak i nedre etage.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du**

**opplyse om dette her.**
Kontaktflytting

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 21109156**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Jan Erik Aasrud** | **2026-09-21** |

Identification

Jan Erik Aasrud

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

SANDGOTNA BORETTSLAG
sandg.bl@online.no Vadmyrveien 73c 5172 LODDEFJORD

**Dokument for Sandgotna Borettslag. Husordensregler revidert 16. mai 2024.**

1. Det må ikke oppbevares sykler, barnevogner, etc. i trappeoppgangene.
2. Etter kl. 22.00 skal det være ro i Borettslaget. Banking og boring må ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager. Banking og boring må ikke forekomme på søn og helligdager. Vis nødvendig hensyn**. GF VEDTAK 15.06.1992.**
3. Boss sorteres og legges i BIRs containere.
4. Kjøring på tilkomstveier er ikke tillatt med mindre det dreier seg om tyngre varetransport eller syketransport. Parkering innenfor bommene er forbudt. Parkerte biler kan bli tauet vekk for eiers regning og risiko.
5. Parkering av motorkjøretøy skal skje i garasjen. Parkeringsplass er beregnet for besøkende.
6. Reparasjon av motorkjøretøy må ikke forekomme i garasjen. Det er forbudt å plassere (lagre) annet enn motorkjøretøy på garasjeplass. Motorkjøretøy må ikke plasseres på annet sted i garasjen enn den henviste plass.
7. På generalforsamling 2024 ble det vedtatt at det er lovlig å ha dyrehold i Sandgotna Borettslag.

## I den forbindelse gjelder følgende regler:

**Dyrehold i borettslaget er tillatt etter søknad til styret. I Bergen kommune og i borettslaget er det absolutt båndtvang for hund.**

## Regler om husdyrhold:

- **Hund skal føres i bånd og være under kontroll av voksen person på borettslagets eiendom.**
- **Andelseier plikter å påse at husdyr ikke er til sjenanse og ulempe for andre brukere (bjeffing, etc.)**
- **Kjæledyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere, verken i atferd eller støynivå, og at en plukker opp etterlatenskaper og liknende.**
- **Det er strengt forbudt å lufte hund på lekeplass og på borettslagets områder.**
- **Det er ikke tillatt å holde dyr utendørs som for eksempel kaniner i bur ute og på terrasse.**
- **Ved overtredelse av reglene kan styret pålegge eier å kvitte seg med kjæledyret**
- **Det er en forutsetning for å ha hund/katt at naboene i samme etasje sier ja.**
- **Kun ”innekatter” blir godkjent.**

8. Lek må ikke forekomme i trapperom. Ballspill skal foregå på ballplass.

9. Aktiviteter som foregår på terrasse må ikke være forstyrrende for andre beboere. Dette gjelder for eksempel grillig med kull som gir lukt og røykutvikling. Gass og elektrisk grill er lovlig.

10. Forbud mot utplassering av stor stamp, jacuzzi og større basseng på terrassen. Dette p.g.a. vekt og mulighet til å tømme det. **GF VEDTAK 10.05.2021.**

11. Det stedlige tilsyn (Borettslagets Styre) har plikt å påtale overtredelser av disse bestemmelser. Revisjon av disse regler kan bare utføres av Borettslagets styre og generalforsamlingsvedtak.

SANDGOTNA BORETTSLAG
sandg.bl@online.no Vadmyrveien 73c 5172 LODDEFJORD

**Naboerklæringer: (Må ha vært forelagt samtlige andelseiere i samme etg.)**

**Søker: _____**

**Vi har ingenting imot at søker får holde hund/katt i borettslaget:**

| Leilighetsnr.: | Navn og signatur: | Leilighetsnr.: | Navn og signatur: |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

**Vi har noe imot at søker får holde hund/katt i borettslaget:**

| Leilighetsnr.: | Navn og signatur: | Leilighetsnr.: | Navn og signatur: |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

SANDGOTNA BORETTSLAG
sandg.bl@online.no Vadmyrveien 73c 5172 LODDEFJORD

# Søknad om dyrehold

**Undertegnede ……. Leil.nr. ……**
**Tlf……..**
**Søker herved om å holde .....**

**Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler om dyrehold i borettslaget.**

## Erklæring

1. Som eier av dyret er jeg kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det er ikke tillatt å overlate til barn å føre hund som det på grunn av størrelse eller gemytt kan være vanskelig å ha full kontroll over.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
3. Luftetur med hund for å gjøre fra seg er STRENGT FORBUDT på borettslagets område. Videre er det STRENGT FORBUDT å la hunden oppholde seg på lekeplassen.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen eller styret vedtar.
6. Denne erklæring betraktes om en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold

Bergen, den …….. Andelseiers underskrift ……
Medeiers underskrift ……

1. Styret gir tillatelse til å holde …… på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……
   ……
   ……

Bergen, den ……. …….

Styrets leder

# V E D T E K T E R
**For**

# SANDGOTNA BORETTSLAG
**Org.nr. 950773758**

**vedtatt på konstituerende generalforsamling 22.12.1971 og**
**sist endret den 29.04.2022**

## 1.Innledende bestemmelser.

### 1-1. Formål.
Sandgotna borettslag (brl) 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.
Borettslaget ligger og har forretningskontor i Bergen kommune. Laget er tilknyttet OBOS boligbyggelag - som er dets forretningsfører.

## 2.Andeler og andelseiere.

### 2-1. Andeler og andelseiere.
(1) Andelen skal fortsatt være på kr 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 10% 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.
Likeledes stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune. Videre selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.



(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter samt fastsatte ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett.

(1) 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, andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller
nedstigende linje, fosterbarn som faktisk står i samme stilling som  livsarving, 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 fristens utløp nevnt i punkt 3-2, jfr. borettslagslovens § 4-15, første ledd.

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

Fristen til 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 5 dager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier – og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 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.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldene på vegne av forkjøpsretten skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegleren eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

**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 for og vanligvis brukt til – samt til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning, gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en beboer 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 beboerne.

**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 to siste 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 boenheten 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 er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent

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

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

**5. Vedlikehold.**
**5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt**(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Pliktmessig vedlikehold

gjelder vinduer, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar og utstyr – inklusiv vannklosett, vask apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar og utstyr – inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet og gulvbelegg,
vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuell sluk og vannrenne på terrassen.

(4) Andelseieren skal holde boligen i en slik stand at den ikke inviterer til samling av insekter og skadedyr. Om slik samling likevel skulle inntreffe,
må det gis melding til styret – som har inngått avtale med firma som driver med skadedyrsanering. Hvis melding ikke blir gitt og styret har begrunnet mistanke om at behov for sanering av skadedyr er tilstede, kan ikke andelseier nekte innsyn og kontroll.

(5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter vedkommende straks å gi melding til styret.

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

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt.**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand – så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på
bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre – selv om den skyldes mislighold fra en eller flere andelseiere.

(2) Rør, *sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen(e), skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike felles installasjoner gjennom boligen(e).
*Jfr. og oversikt over de sentrale HMS-handlingene i borettslaget.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, termoruter (isolerglass) og ytterdører til boligen(e). Videre utskifting av sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner – med unntak av varmekabler. Lysarmatur, -rør og –lamper i fellesarealer/-rom skal vedlikeholdes/fornyes av borettslaget.

(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, jfr. borettslagslovens § 5-18.

**6. Pålegg om salg og fravikelse.**

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

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

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

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17.12.1976 nr.100.

(3) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav vedrørende boforholdet, har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som tilsvarer 2 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 3 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(4) Ett av styremedlemmene kan oppnevnes av boligbyggelaget dersom borettslaget krever det.

**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) Det skal skrives referat fra styremøtene. Dette fremlegges som egen sak på neste styremøte og godkjennes da som protokoll – med eller uten merknader.

**8-3 Styrets vedtak.**
(1) Styret er vedtaksdyktig når mer enn halvparten av 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:

(a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
(b) Å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
(c) Salg eller kjøp av fast eiendom.
(d) Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
(e) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
(f) Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt.**
Leder (nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

**9. Generalforsamlingen.**

**9-1 Myndighet.**
Den øverste myndighet i borettslaget er 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 2 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med

kortere varsel – som likevel skal være på minst 3 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.
- Styrets årsberetning.
- Årsregnskapet – og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes pkt. 8-1.
- Eventuell valg av andre tillitsverv.
- Eventuell endring i godtgjørelse til styret.
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

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

**9-6 Stemmerett og fullmakt.**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. 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 pkt. 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 herværende vedtekter, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer (alminnelig flertall). Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.**

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

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

nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. 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, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.
Disse vedtekter trer først i kraft når den nye borettslagsloven – jfr. Odelstingspreposisjon nr.30 – er gjort gjeldende.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 6130
SANDGOTNA BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i SANDGOTNA BORETTSLAG

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

**Dato for årsmøtet:**

23. mars 2026 kl. 18:00, Bestestuen 73c, ned trappen.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endre praksis rundt bestemmelse av styrehonorar
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i SANDGOTNA BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Marianne Rudjord er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Einar Klokkernes er valgt.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2025 - Sandgotna 6130.pdf
2. 6130 Revisjonsberetning 2025.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kr 240 800. (Styrehonorar kr 200 000 og møtehonorar kr 40800)

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 240 800

**Vedlegg**

3. VALGKOMITEENS INNSTILLING HONORARER 2026.png

Sak 7

## Endre praksis rundt bestemmelse av styrehonorar

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

I 2008 ble det vedtatt på årsmøtet følgende:
FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING 2008.
Forslag 4:
Forslag til samlet styrehonorar, bør være en fast oppgave for valgkomiteen.

Styret mener at tiden nå er inn til å endre denne ordningen. Det er styremedlemmene selv som vet hvor mye arbeid som gjøres gjennom året, og det er også styremedlemmene selv som vet hvilken arbeidsfordeling der er internt i styret. Styret finner det derfor fornuftig å ender denne praksisen slik at styret selv kan legge frem et forslag til honorar for generalforsamlingen, og at styret også selv kan fordele det godkjente honoraret på medlemmene. Dette vil være i trå med dagens praksis for godkjenning og fordeling av honorar.

**Styrets innstilling**

Forslag til samlet styrehonorar/møtehonorar, bør være en fast oppgave for styret i Sandgotna Borettslag.

**Forslag til vedtak**

Styrets innstilling godkjennes

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Jarle Bjørnestad

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

- Grete Manger

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

- Helene Dale  Johnsen

- Inger Marie Landro

**Vedlegg**

1. VALGKOMITEENS INNSTILLING 2026.png

---

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

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

- Einar  Klokkenes

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

- Jarle Bjørnestad

---

Sak 10

## Valgkomite

Det skal velges en valgkomite.

### Roller og kandidater

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

- Elisabeth Iversen
- Morten Kvalnes

---

# Styrets årsrapport

## Styrets arbeid 2025 - 2026

**Møteaktivitet:**

Det har vært avholdt 9 styremøter.

Valgkomiteen har avholdt 4 møter.

**Saker som styret har behandlet:**

Styret har i perioden behandlet 6 godkjenninger av ny andelseiere. Det har vært omsatt 1 stk. 2-roms leilighet og 4 stk. 3-roms leilighet og 1 stk. 4-roms leilighet.

Laveste pris kr. 2.815 mil og høyeste pris kr. 3.190 mil.

Der er 2 leiligheter på utleie.

På våren blir regnskapet og årsmelding sendt inn, og på høsten arbeides det med budsjettet for neste år. Fakturakontroll og drift av borettslaget gjøres kontinuerlig.

I tillegg blir det diskutert og planlagt hva som må gjøres av vedlikeholdsarbeid av større og mindre omfang.

Det har vært sendt ut 14 informasjonsskriv i perioden.

**Sosiale miljøtiltak/aktiviteter:**

Strikkeklubb.

**Vedlikehold:**

Borettslaget har avtale med Vestbo Drift på gartnerarbeid (klipping av plener og hekken langs veien og annet vedlikehold av bed/trær).

Anticimex har ansvaret for skadedyrkontroll.

Assa Abloy har service på garasjeporten hvert halvår.

Caverion har årlig service på ventilasjonsanlegget.

Det har vært innleid containere til beboerne 2 ganger.

Servicealliansen har ansvaret for vask av fellesganger og vintervedlikeholdet.

Aneo Mobility AS har driften av elbil lading i garasjen.

**Fremtidige planer/vedlikehold de neste 1-5 år:**

Ferdigstille nye fliser på altaner I 73blokken.

Utskifting av vannrør.

Utbedring av tilfluktsrom, til dagens standard og normer.

Utskifting av ventiler for varmt og kaldt vann i underetasjene.

**SANDGOTNA BORETTSLAG**
**ORG.NR. 950773758, KLIENTNR. 6130**

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **1 865 820** | **1 381 436** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -4 454 315 | -4 119 437 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 24 973 | 20 812 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | | 0 | -124 869 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 16 | 29 099 694 | 22 520 000 |
| Økning annen langsiktig gjeld | 16 | 26 800 000 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -49 331 416 | -17 808 594 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -1 836 | -3 528 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **2 137 100** | **484 384** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **4 002 920** | **1 865 820** |
| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | | |
| Omløpsmidler | | 4 441 850 | 3 125 408 |
| Kortsiktig gjeld | | -438 930 | -1 259 589 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **4 002 920** | **1 865 820** |

**SANDGOTNA BORETTSLAG**
**ORG.NR. 950773758, KLIENTNR. 6130**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap -2025- | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 7 790 867 | 7 177 362 | 7 177 000 | 8 469 217 |
| Andre inntekter | 3 | 15 700 | 90 425 | 30 004 000 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **7 806 567** | **7 267 787** | **37 181 000** | **8 469 217** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -116 962 | -150 398 | -115 000 | -127 000 |
| Styrehonorar | 5 | -279 199 | -279 799 | -300 000 | -300 000 |
| Avskrivninger | 14 | -24 973 | -20 812 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -12 584 | -12 018 | -13 000 | -13 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -188 925 | -181 660 | -191 000 | -199 595 |
| Konsulenthonorar | | -89 495 | -329 994 | -310 000 | -60 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -6 272 229 | -5 452 945 | -30 744 000 | -3 939 000 |
| Forsikringer | | -505 774 | -488 060 | -558 000 | -376 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -1 533 675 | -1 423 117 | -1 561 000 | -1 619 000 |
| Energi/fyring | 9 | -275 966 | -328 526 | -400 000 | -300 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -680 538 | -604 788 | -728 000 | -750 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -688 383 | -779 350 | -471 000 | -489 100 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-10 668 702** | **-10 051 465** | **-35 391 000** | **-8 173 195** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-2 862 135** | **-2 783 678** | **1 790 000** | **296 022** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 118 321 | 202 259 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -1 710 501 | -1 538 018 | -1 498 000 | -1 498 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-1 592 180** | **-1 335 759** | **-1 498 000** | **-1 498 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-4 454 315** | **-4 119 437** | **292 000** | **-1 201 978** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Udekket tap: | | -4 454 315 | -4 119 437 | | |

**SANDGOTNA BORETTSLAG**
**ORG.NR. 950773758, KLIENTNR. 6130**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 15 806 679 | 15 806 679 |
| Tomt | | 1 489 500 | 1 489 500 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 79 085 | 104 058 |
| Øremerkede bankinnskudd | | 96 717 | 63 382 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **17 471 980** | **17 463 618** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 469 099 | 157 966 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 897 124 | 2 244 504 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 4 926 | 4 926 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 6 664 | 13 322 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 064 037 | 704 691 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **4 441 850** | **3 125 408** |
| **SUM EIENDELER** | | **21 913 830** | **20 589 027** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 99 * 100 | | 9 900 | 9 900 |
| Udekket tap | 15 | -15 834 789 | -11 380 474 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-15 824 889** | **-11 370 574** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 34 189 132 | 27 620 854 |
| Borettsinnskudd | 17 | 2 627 100 | 2 627 100 |
| Annen langsiktig gjeld | | 483 557 | 452 058 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **37 299 789** | **30 700 012** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 354 753 | 1 010 169 |
| Skyldige offentlige avgifter | 18 | 10 373 | 18 865 |
| Påløpte renter | | 66 596 | 77 029 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 143 525 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 | 7 207 | 10 001 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **438 930** | **1 259 589** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **21 913 830** | **20 589 027** |
| Pantstillelse | 20 | 45 023 100 | 45 023 100 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Bergen, 09.03.2026
Styret i Sandgotna Borettslag

Jarle Bjørnestad /s/ Grete Manger /s/ Per Mikkelsen /s/

Ole-Kristian Ystebø /s/

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 6 788 914 |
| Garasje | 3 600 |
| Tv-anlegg | 751 113 |
| Leie | 112 356 |
| Renhold | 134 884 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **7 790 867** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Leie lokale | 13 500 |
| Nøkler | 2 200 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **15 700** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -50 400 |
| Annen opplysningspliktig godtgjørelse | -10 400 |
| Påløpte feriepenger | -7 207 |
| Arbeidsgiveravgift | -48 955 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-116 962** |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -279 199 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-279 199** |

**NOTE 6**

**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -12 584 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-12 584** |

**NOTE 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -5 282 282 |
| Drift/vedlikehold VVS | -368 339 |
| Drift/vedlikehold elektro | -116 532 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -447 569 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -3 728 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -21 220 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -21 005 |
| Kostnader leiligheter, lokaler | -249 |
| Egenandel forsikring | -11 306 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-6 272 229** |

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

**NOTE 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -350 076 |
| Vann- og avløpsgebyr | -781 401 |
| Renovasjonsgebyr | -402 198 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-1 533 675** |

**NOTE 9**

**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -275 966 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-275 966** |

**NOTE 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -40 409 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -37 468 |
| Annen leiekostnad | -24 577 |
| Annet driftsmateriale | -5 445 |
| Renhold ved firmaer | -136 938 |
| Snørydding | -244 598 |
| Gressklipping | -65 295 |
| Andre driftskostnader | -1 878 |
| Kontor- og datarekvisita | -5 517 |
| Trykksaker | -6 306 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -790 |
| Andre kontorkostnader | -23 970 |
| Telefon, annet | -53 748 |
| Porto | -3 570 |
| Kontingenter | -19 800 |
| Bank- og kortgebyr | -2 484 |
| Velferdskostnader | -15 594 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-688 383** |

**NOTE 11**

**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kundeutbytte Gjensidige | 51 824 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 5 315 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 61 182 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **118 321** |

**NOTE 12**

**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -366 757 |
| Pantegjeldsrenter | -1 221 394 |
| Pantegjeldsrenter | -122 350 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 710 501** |

**NOTE 13**

**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | 15 447 132 |
| Rehabilitering/tilleggsbebyggelse | 359 547 |
| **SUM BYGNINGER** | **15 806 679** |

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| 43' Digital Signage LCD Display | | |
| Tilgang 2024 | 124 869 | |
| Avskrevet tidligere | -20 812 | |
| Avskrevet i år | -24 973 | |
| | | 79 084 |
| Oppvaskemaskin | | |
| Tilgang 2014 | 30 438 | |
| Avskrevet tidligere | -30 437 | |
| | | 1 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **79 085** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-24 973** |

**NOTE 15**
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE 16**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Husbanken | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,06 %. Løpetiden er 25 år. | | |
| Opprinnelig 2008 | -12 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 6 177 254 | |
| Nedbetalt i år | 444 652 | |
| | | -5 378 094 |
| Handelsbanken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 18 år. | | |
| Opprinnelig 2024 | -22 520 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 721 892 | |
| Nedbetalt i år | 21 798 108 | |
| | | 0 |
| Svenska Handelsbanken AB NUF | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,95 %. Løpetiden er 16 år. | | |
| Opprinnelig 2025 | -29 099 694 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 288 656 | |
| | | -28 811 038 |
| Svenska Handelsbanken AB NUF | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,95 %. Løpetiden er 16 år. | | |
| Opprinnelig 2025 | -26 800 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 26 800 000 | |
| | | 0 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-34 189 132** |

**NOTE 17**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | -2 627 100 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-2 627 100** |

**NOTE 18**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -6 664 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -3 709 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-10 373** |

**NOTE 19**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Skyldig feriepenger | -7 207 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-7 207** |

**NOTE 20**
**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 2 627 100 |
| Pantelån | 34 189 132 |
| **TOTALT** | **36 816 232** |

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 15 806 679 |
| Tomt | 1 489 500 |
| **TOTALT** | **17 296 179** |

**Til generalforsamlingen i Sandgotna Borettslag**

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

*Konklusjon*

Vi har revidert Sandgotna Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på 4 454 315. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

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

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

*Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

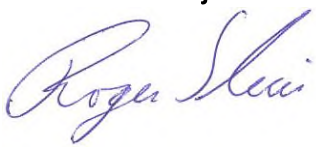
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Bergen, 10. mars 2026
**Hordaland Revisjon AS**



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

# SANDGOTNA BORETTSLAG

## VALGKOMITÉENS INNSTILLING HONORARER

**Honorar til styret:**

Honorar til styret kr. 200.000,- der styreleder skal ha halvparten.

Resten fordeles internt i styret. Ingen endring fra i fjor.

Møtehonorar kr. 800,- pr. møte. Ingen endring fra i fjor.

Loddefjord, 24.02.2026

Kari J. Espedal — Kari Espedal

Anita Kvarsvik — Anita Kvarsvik

Stein Johannesen — Stein Johannesen

# SANDGOTNA BORETTSLAG

## VALGKOMITÉEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

**Som styreleder innstilles:**

Navn: Jarle Bjørnestad

Adresse: Vadmyrveien 71 B
E-postadresse: jarlbjor2@online.no

**Som styremedlem innstilles:**

Navn: Grete Manger

Adresse: Vadmyrveien 71 B
E-postadresse: gmanger@online.no

**Som varamedlem innstilles:**

Navn: Inger Marie Landro

Adresse: Vadmyrveien 71 A
E-postadresse: ingermarie.landro@gmail.com

**Som valgkomité innstilles:**

Navn: Morten Kvalsnes

Adresse: Vadmyrveien 71 A
E-postadresse: kvalla@yahoo.com

Navn: Elisabeth Iversen

Adresse: Vadmyrveien 73 A
E-postadresse: elive@online.no

Dato. 24.02.26 i valgkomiteén for **SANDGOTNA BORETTSLAG**

Kari J. Espedal
**Kari Espedal**

Anita Kvarsvik
**Anita Kvarsvik**

Stein Johannesen
**Stein Johannesen**

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26
**Selskapsnummer:** 6130 **Selskapsnavn:** SANDGOTNA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# 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.