DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Hetlevikåsen 301

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

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Hetlevikåsen 301, 5173 LODDEFJORD
BERGEN kommune
gnr. 124, bnr. 184
Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20209-3379 **Eiendomsverdi ref nr:** AF1601

Autorisert foretak: Knut Farestvedt Invest Limited **Sertifisert Takstingeniør:** Byggmester Knut Farestvedt

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstingeniør og Byggmester Knut Farestvedt

Med over 30 års erfaring fra byggebransjen sikrer vi at du som kunde får en grundig, seriøs og korrekt rapport som møter dine behov. Vårt mål er å gi deg trygghet og kvalitet i alle ledd av prosessen.

Hos oss starter hvert oppdrag med en hyggelig og uforpliktende samtale, der vi tar oss tid til å forstå dine spørsmål og behov. Vi legger stor vekt på tett og åpen dialog, slik at du alltid føler deg godt ivaretatt.

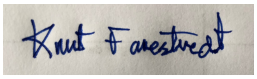
Vi tar oppdrag i Bergen og omkringliggende kommuner, inkludert Bjørnafjorden, Øygarden, Askøy, Austevoll, Osterøy, Alver, Vaksdal, Kvam og Voss.

Våre sertifikater: Tilstandsrapport på boligeiendom, verditaksering av næringseiendom, skadetaksering av byggverk, verditaksering av bolig og fritidseiendom, energimerking, Fremtind rapport, taksering av innbo og løsøre.

Ønsker du mer informasjon?
Besøk oss på www.takstmannfarestvedt.no.



Rapportansvarlig



Byggmester Knut Farestvedt
Uavhengig Takstingeniør
bmkf@broadpark.no
408 46 491

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

AKTUELL EIENDOM

Rekkehus over 3 plan. Bygget i 1975, påbygget i 2006 (3 etg).

1. etasje inneholder: Entre/gang, 3 stk. soverom, vaskerom, bad og toalettrom. Utgang til terrassedekke på 16 m² fra ett soverom, og terrassedekke på 24 m² ved inngangsparti.

2. etasje inneholder: Trapp/stue/kjøkken og kontor.
Utgang til altan/takterrasse på 21 m² fra stue.

3. etasje inneholder: Trapp/gang, 2 stk. soverom og bad.

Boligen er vesentlig oppgradert innvendig i 2025 - 2026.

Noen beskrevne forskriftsmangler/avvik, se videre detaljert beskrivelse i rapport under konstruksjoner.

Bod med utvendig adkomst (5 m²).
Tilleggsbygninger er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Parkeringsplass i felles anlegg.

Ligger i et trivelig boligområde i Hetlevikåsen.

Begrensninger i tilstandsrapporten:
Den bygningssakkyndige vurderer ikke følgende forhold:

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke vesentlig påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- Etasjeskillere
- Innvendige trapper
- Innvendige piper og ildsteder (det er feiervesenets ansvar å føre tilsyn med ildsteder og piper)
- Tilleggsbygg, som garasje, bod, anneks, naust mv.
- Utvendige trapper, terrassedekker og rekkverk
- Støttemurer
- Skjulte installasjoner
- Installasjoner utenfor bygningen (f.eks. vann- og avløpsledninger, septiktanker, brønn etc.)
- Full funksjonstesting av elektriske- og VVS-installasjoner
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Bygningens planløsning
- Bygningens innredning
- Løsøre som hvitevarer
- Utendørs svømmebasseng og tilhørende pumpeanlegg
- Bygningens estetikk og arkitektur
- Lovlighet av tiltak, med unntak av åpenbare forhold knyttet til bruksendringer, brannceller eller HMS-relaterte avvik
- Fellesarealer, med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt og dette er kjent for bygningsakyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen.

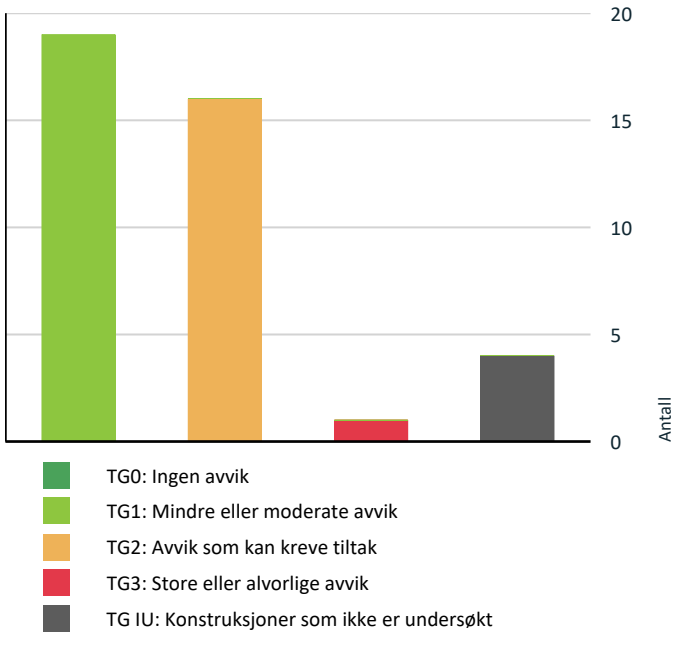
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

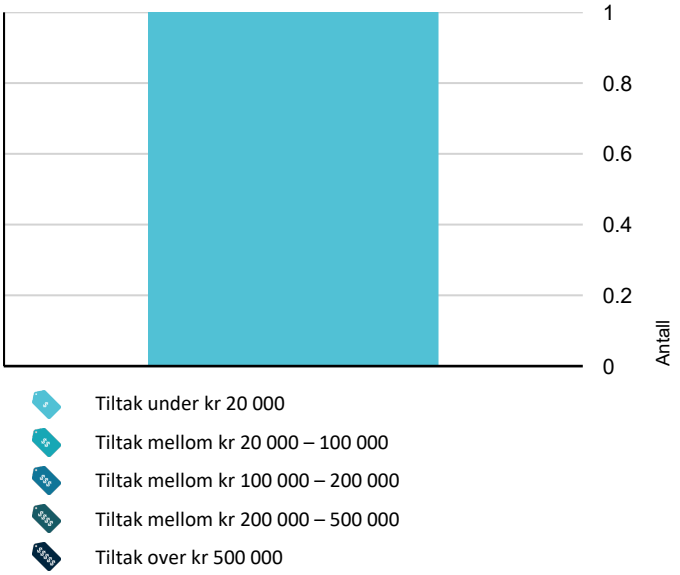
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I avtalevilkår og spesifikt for dette oppdraget er det mellom utførende takserings foretak og kunde satt økonomiske ansvarsbegrensninger for rapportens innhold og eventuelle feil/mangler begrenset til 100 % av oppdragets honorar.

I denne rapporten er det ikke satt anslag for utbedringer på punkt som er satt med "Tilstandsgrad 2", som nevnt på S.4 i rapporten. Dette for å følge § 2-22 i forskrift til avhendingsloven. Denne tilsier at "Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis Tilstandsgrad 3". Dvs, det er kun der det er "TG 3" det settes anslag for kostnad, ikke for punkter med "TG 1" og "TG 2".

Vedr. egenerklæringsskjema:
Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgave, det anbefales evt interessenter å lese gjennom skjema før et evt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i rapport.

Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600:25 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) , opplysninger er dermed basert på info fra hjemmelshaver. Åpenbare "ulovligheter" (som oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Terrassedør 1. etasje** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Terrassedør 2. etasje** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak, tekket med betong takstein.

Tak er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører. Det kan være steder av taket som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.

Det er kun yttertekking som blir vurdert, da undertekking ikke er synlig (lekter, papp, sutak etc.).
Tilstand for de deler av tak som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall.

Renner og nedløp er kun besiktiget fra bakkeplan (og evt. fra takvinduer) i henhold til HMS (helse, miljø og sikkerhet), med de begrensninger dette medfører. Det kan være steder som ikke er synlig fra bakkeplan, og tilstand slike parti kan dermed ikke garanteres av utførende takstforetak.
Spesifikt forbehold: Tilstand for de deler av renner/nedløp som ikke er visuelt synlig er ikke vurdert, og kan følgelig ikke garanteres for.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med liggende dobbelfalset trekledning.

Det er kun ytterkledning/fasade som er kontrollert. Det tas forbehold om evt. skjulte skader i ytterveggkonstruksjon bak kledning (være seg borebiller, fukt/råte, mangelfull vindsperre/isolasjon, sopp etc.) da dette er forhold som ikke kan avdekkes uten åpning av konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kontroll er visuell og fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører (eks deler av yttervegger som ikke er synlig fra bakkeplan kan ikke kontrolleres, og følgelig ikke garanteres for evt. avvik).

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Blindloft med lukeadkomst. Konstruksjon av takstoler og sutakduk.
Blindloft ansees på generelt grunnlag som risiko konstruksjon, og bla luftfuktighet kan variere ut fra forhold som årstider/temperatur.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass vinduer i trekarmer.
Det er opplyst av eier at borettslaget skal skifte eldre vinduer i løpet av 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Eldre vinduer med noe slitasje og redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikehold påregnes.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Noen nyere isolerglass vinduer i trekarmer.

TG 3 Terrassedør 1. etasje

Beskrivelse

Panelet tredør med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Terrassedør har svelling/fuktskade i nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Døren står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Ytterdør 1. etasje

Beskrivelse

Malt tredør med felt av isolerglass.
Normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrassedør 2. etasje

Beskrivelse

Panelet tredør med felt av isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Eldre dør med noe slitasje og redusert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikehold bør påregnes, og utskifting kan på sikt bli aktuelt uten at eksakt tidspunkt kan angis.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan/takterrasse på 21 m² av betongdekke og dels impregnert materiale. Rekkverk av malt trevirke.
Nyere terrassebord.

Takterrasse er kun besiktiget visuelt, med de begrensninger dette medfører. Det er ikke demontert terrassebord eller beslag for sjekk av tekking, og det er heller ikke fremvist dokumentasjon for utførelse eller type tekking.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. og 2. etasje.
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt platekledning.
Himling: Malt betong.

3. etasje.
Gulv: Laminat.
Vegger: Malt panel.
Himling: Malt panel.

Opplyst av eier at innvendige overflater er oppusset i 2026.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse hull i overflater etter bilder/hyller etc. og følgelig misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc. har vært plassert, dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike "skader" er å anse som normalt.

Skjevheter større/mindre utover dagens toleranseklasser i Norsk Standard kan forekomme, det er ikke utført målinger av skjevheter for vegger, tak eller etasjeskillere da dette ikke er et kontrollpunkt i.h.h.t forskrift "Tryggere bolighandel".

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Overflate oppusset i 2026, ikke skiftet tettesjikt, sluk og røropplegg.
Keramiske fliser på gulv, keramiske fliser på 1 vegg, malt platekledning resterende og malt betong i tak. Avtrekksventil.
Innredet med utslagvask i benkeskap, røropplegg/sluk for vaskemaskin. 200 L bereder.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på 1 vegg, malt platekledning på resterende vegger, malt betong tak.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er avvik:
• Ikke 100% tilfredsstillende fall mot sluk iht. dagens krav (1:100).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
• Fliser med bom bør utbedres, da dette over tid kan gi sprekker i fuger og gjøre flisene mer utsatt for skader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre plast sluk. Eldre våtromsbelegg (opprinnelig belegg er benyttet under nye fliser) som tettesjikt, med ukjent utførelse.

Tettesjikt er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har tettesjikt (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Tettesjikt/ membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med utslagvask i benkeskap, røropplegg/sluk for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via avtrekkventil.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da rommet er oppusset i 2026, samt at våtsone går mot flislagt bad.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Opplyst delvis oppusset i 2026, minus varmekabler, røropplegg og sluk som er eldre.
Keramiske fliser på gulv/vegger. Malt betong i tak. Avtrekkventil.
Innredet med dusjnisje av glass, servant med møblement/speil og belysning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt betong i tak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Det er opplyst at det er påført ny membran på gulv/vegger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med dusjnisje av glass, servant med møblement/speil og belysning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via avtrekkventil.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er oppusset i 2026 med ny membran (opplyst av eier), samt at våtsone går mot vaskerom.

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Opplyst at våtrommet er delvis oppusset i 2026, minus varmekabler, sluk og vannrør.
Keramiske fliser på gulv/vegger og malt panel i tak. Varmekabler i gulv. Lufteventil.
Innredet med vegghengt toalett med kvern, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger, malt panel i tak.

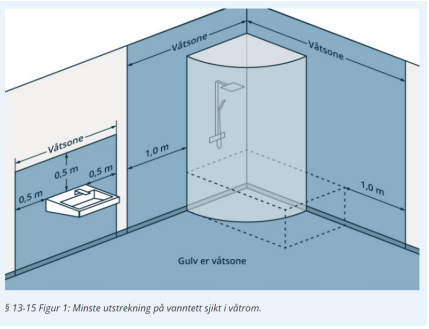
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Dør er plassert i definert våtsone ved servant.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det er ikke uvanlig at dør el vindu er innenfor definert våtsone, ofte fungerer våtrom med slike avvik uten at
det fører til skader/problemer, men det avviker fra teknisk forskrift og det anbefales å fuktbeskytte utsatte materialer for å sikre mot potensielle skader.

Tilstandsrapport



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv.
Nb: Gulv på bad er opphevet i forhold til gulv tilstøtende rom, ca. 24 cm høyere (dvs, her er det et "trinn" opp)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Ikke 100 % tilfredsstillende fall mot sluk lokalt i dusjsone.
- Membran ved terskel mot tilstøtende rom er ikke 15 mm over det ferdige gulvet som krav tilsier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Det anbefales å øke høyde på membran mot terskel (15 mm over ferdig gulv)

slik at rommet sikres mot at lekkasje vann vil kunne renne ut av rommet og at løsningen tilfredsstiller dagens krav.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk. Opplyst ny sluk og membran, smøremembran type Hei`dy.

Membran er ikke synlig (utover evt. i sluk), og kan følgelig ikke garanteres for av underskrevne (om den er mangelfull, har skader etc.). I henhold til instruks skal utførende takstmann legge til grunn at badet har membran (hvis det er bygget etter 1997), og kun beskrive evt. synlige avvik (som eks i sluk) hvis mulig. Membran utover det som er synlig blir dermed kun vurdert i henhold til forhold som alder/forventet levetid.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt toalett med kvern, dusj med glass foldedører, servant med møblement, speil og belysning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det mangler drenshull under toalett.
- Kvern på wc er ikke ideel løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser hvis det viser seg at toalett ikke har eventuelt safetybag (lekkasjesikring)

eller tilsvarende bør det vurderes tiltak som bore hull i flis under toalett (bør utføres av rørlegger, og det må kontrolleres at man ikke punkterer evt membran før til-tak igangsettes).

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon via lufteventil.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet er fra 2026/ubrukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea innredning med slette fronter. Laminat benkeplate, stål vaskebeslag.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, micro, platetopp med induksjon og integrert ventilator med kullfilter, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Laminat på gulv, malte overflater på vegger og tak. Åpen løsning mot stue.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er integrert i platetopp med kullfilterløsning.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Norsk Standard (NS 3600) vurderer ventilatorer med kullfilter til "TG:2".

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv/vegger. Avtrekksventil.
Innredet med toalett og servant med møblement, speil og belysning.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyningsrør av kobber. Stoppekran er plassert på vaskerom.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Vurdert utfra visuelle observasjon i boligen, skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert/vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har varmepumpe, enheten er plassert i stue.
Teknisk tilstand er ikke kontrollert, valgt tilstandsgrad er derfor kun satt ut fra forhold som alder/forventet levetid og info fra eier.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 L varmtvannstank er plassert på vaskerom.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med skrusikringer + 2 stk. automatsikringer.

Underskrevne takstmann har foretatt enkel spørreundersøkelse for el-anlegget iht. "Forskrift til avhendingslova" og videre visuelt sjekket 3 stk. beskrevne punkter. Det el-anlegget er ikke videre vurdert eller tilstandsvurdert i denne rapport da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon, følgelig settes ikke "TG" (tilstandsgrad) på dette punktet.

Spørsmål til eier/rekvirent.
1. Når utførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn, og hva var resultatet av tilsynet?
Svar = Ukjent.
2. Er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn?
Svar = Ja.
a. Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?
Svar = Elektrisk anlegg er fra byggeår.
b. Løses sikringene ofte ut?
Svar = Nei.
c. Har det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Svar = Nei (ikke i eiers tid)
d. Finnes det kursfortegnelse, og er sikringer er i samsvar med denne?
Svar = Ja.
Er det elektriske anlegget montert etter 1999, eller gjort endringer på anlegget etter 1999?
Svar = Elektrisk anlegg er fra byggeår.
Eksisterer det samsvarserklæring for kontroll av arbeidet?
Svar = Nei.

Den bygningssakkyndige har videre 3 stk. visuelle sjekkpunkter, resultat under:
a. Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd ?
Svar: Nei.
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, er kabler ikke tilstrekkelig festet
Svar: Nei.
c. er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.
Svar: Nei.

Det anbefales el-kontroll av det elektriske anlegget da det ikke foreligger el-tilsyn som er under 5 år.

Info: Det tas spesifikt forbehold om at underskrevne (ut fra overnevnte info) på ingen grunnlag står ansvarlig for evt feil/mangler på boligens el-anlegg som evt avdekkes i ettertid av salg da det tydelig er oppfordret til å utføre el-kontroll før salg.

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak som kan utføre tilstandsvurdering av el-anlegg.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.
Fundamentering kan ikke garanteres da det ikke er foretatt undersøkelser av grunnforhold og det foreligger ingen dokumentasjon.
Følgelig er ikke byggegrunn tilstandsvurdert i henhold til NS 3600.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent drenering. Bolig ligger over bakkenivå.

Mrk: Drenering er ikke mulig å vurdere med sikkerhet vedr. funksjonalitet ut fra visuell besiktelse, det kan være flere forhold under bakkenivå som kan ha negativ betydning (eks vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.), forbehold vedr. dette.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av betong.

Kun de deler av mur som er synlig er (og kan) kontrolleres. Der hvor mur er skjult av terreng (inntil fylt utvendig), og innvendig hvor mur er påført kan det ikke garanteres mot evt. sprekker eller andre avvik. (det utføres kun visuell kontroll, med de begrensninger dette medfører).

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Ikke mulig å måle fallforhold pga. terrassedekker, følgelig settes TGIU.

Mrk: Undersøkelse dette punkt gjelder kun fallforhold på terreng mot bolig og rundt selve bolig, samt bortledning av takvann, ikke vurdering av øvrige forhold på eiendommens tomt (trapper, forstøtningsmurer, plen, bed etc.).

Kilde: Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-17.Terrengforhold: Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel):
§ 2-21.Lovlighetsmangler, branneller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Tilstandsrapport

Hvis den bygningssakkyndige 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. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene.

Merk: Byggesak er ikke kontrollert, Avhendingsforskriften § 2-21 innebærer ikke at den bygningssakkyndige skal gjøre en full gjennomgang av boligen opp mot kriteriene i tillegg C i NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) . Åpenbare "ulovligheter" (som kun kan oppdages uten gjennomgang av tegninger/byggesak) vil derimot bli opplyst.

Vær videre oppmerksom på at eldre boliger kan ha en rekke løsninger som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav, alle slike forhold blir ikke spesifikt beskrevet.

Spesifikt forbehold: Punkt "§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet" gjelder i utgangspunktet kun boligen, ikke hage/tomteforhold, utvendige frittliggende murer/trapper, garasjer etc.

Eventuelle beskrivelser av eksempel "manglende rekkverk på hagemur" gjelder kun rekkverk i forbindelse med sikkerhet (ikke tilstand på rekkverk, eks råte eller andre avvik, ikke tilstand av selve muren) og gjelder kun forhold som oppdages visuelt i forbindelse med at bygningsakyndig går rundt boligen utvendig (for å tilstands vurdere selve bolig), ikke øvrige rekkverk som ligger utenfor dette området på tomten, disse deler av eiendommen/tomten er ikke befart og/eller ikke kontrollert.

Det er ikke under noen omstendigheter vurdert øvrige forhold som tilstand på eventuell murer/trapper, garasjer, uthus etc på tomten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Innvendig miljø:
• Takhøyde i 1. og 2. etasje er på ca. 238 cm, 3. etasje har en takhøyde på ca. 227 cm Dagens krav til takhøyde er på 240 cm.

Altan:
• Dagens krav for høyde rekkverk er 100 cm (for denne type altan), faktisk høyde er 90 cm.

Innvendig trapp:
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet iht. dagens krav.

Innvendig miljø (komfyrvakt).
• Det mangler komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

Innvendig miljø (takhøyde).
• Konsekvens: Ingen vesentlige, vær oppmerksom på at div standard innredninger (skap etc) ikke nødvendigvis passer for høyder under 240 cm som er dagens krav.

Innvendig trapp.
• Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko iht. fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må beskrevne avvik rettes. Kontakt eksempelvis byggmester firma for rådgivning hvis behov.

Innvendig miljø (komfyrvakt).
• Komfyrvakt bør monteres. Innhent vurdering og tilbud fra elektriker.

Altan.
• Konsekvens: Vær oppmerksom ved bruk, beskrevne forhold har høyere risiko iht. fall ulykker kontra dagens krav.
Tiltak: For å tilfredsstille dagens krav må rekkverket endres/heves.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

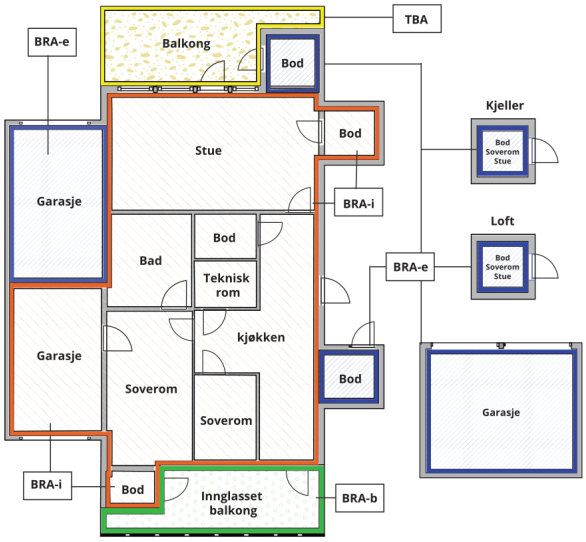
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	60	5		65	
2. etasje	60			60	21
3. etasje	51			51	
SUM	**171**	**5**			**21**
SUM BRA	**176**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré/gang, 3 stk. soverom, vaskerom, bad, toalettrom, utgang til terrassedekke (16 m²) og hage fra ett soverom	Bod (5 m²) med utvendig adkomst	
2. etasje	Trapp/stue, kjøkken, kontor, utgang til altan/takterrasse på 21 m² fra stue		
3. etasje	Trapp/gang, 2 stk. soverom, bad		

Kommentar

Arealer pr rom:

1. etasje.
• Entre/gang 18,60 m²
• Soverom 6,60 m²
• Vaskerom 5,00 m²
• Bad 3,70 m²
• Soverom 9,70 m²
• Soverom 11,90 m²
• Toalettrom 1,40 m²

• Bod med utvendig adkomst 5,00 m² (BRA-e).

2. etasje.
• Trapp/stue og kjøkken 52,60 m²
• Kontor 6,00 m²

• Altan/takterrasse 21,00 m² (TBA)

3. etasje.
• Trapp/gang 8,90 m²
• Soverom 17,80 m²
• Soverom 17,80 m²
• Bad 4,20 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. piper, sjakter og trapper. Iht. måleregler NS 3940 skal innervegger, evt. piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

Arealer måles etter rommets bruk under befaring uavhengig hva det er godkjent for/ikke godkjent for, dette iht. «Takstbransjens retningslinjer for arealoppmåling»

Eksterne boder (være seg i kjellere, loft, garasjeanlegg, utvendige, i nabobygg etc.). Boder tilhørende leilighet/bolig er fremvist av kunde/person tilstede på befaring eller angitt på annen måte, eks forklart som «andre bod til venstre i u-etasje».

Takstmann har ikke kontrollert eierforhold av eksterne boder med mindre det er fremvist dokumentasjon, noe som i dette og de aller fleste tilfeller ikke foreligger, kun utført arealoppmåling iht. til hva som er fremvist/anvist. Det tas følgelig forbehold vedr. dette, ansvar for eierforhold av fremviste eksterne boder ligger dermed på eier, ikke takstmann.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Byggmester Knut Farestvedt	Takstingeniør
	Robin Foldnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	124	184		0	45174.2 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Hetlevikåsen 301

Hjemmelshaver
Storaneset Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STORANESET BORETTSLAG	950796316		Obos Eiendomsforvaltning AS	Foldnes Robin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
34

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde i Hetlevikåsen i Bergen vest.
Turmuligheter i nærområdet, blant annet til Lyderhorn, Damsgårdfjellet, Kanadaskogen og Alvøen.
Dagligvarebutikk og bussholdeplass ligger i relativt kort avstand fra boligen.
Videre vestkanten kjøpesenter med ulike service- og fasilitetstilbud, samt Vannkanten badeanlegg og Iskanten skøytehall.

Om tomten

Tomtearealet er felles for borettslaget.
Fellesarealer er opparbeidet med interne veier, lekeplass, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

Hage aktuell bolig er opparbeidet med terrassedekker og plen.

Info:
Tilstandsrapporten beskriver ikke hele eiendommen (se s. 3 for full liste, under avgrenset til tomteforhold)
Takstingeniøren ser for eksempel ikke på og tilstandsvurderer uansett ikke under nevnte (selv om disse evt er nevnt med enkle ord i rapporten under beskrivelse av tomten):

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand
- Bagatellmessige forhold som ikke påvirker bruk eller verdi vesentlig
- Tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- Utvendige trapper, terrassedekker/ levegger og hage rekkverk/gjerder
- Støttemurer og hagemurer
- Installasjoner utenfor bygningen, være seg bla vann/avløpsledninger, brønn, septikk etc.
- Geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- Ras eller flomfare
- Utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg

Bygningsdeler som felles grunn, fundamenter, evt blindkjeller under andre boenheter, felles konstruksjoner som fasader og tak etc. er ikke tilstandsvurdert i rapporten, dette i henhold til forskrift i Avhendingsloven.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Info/opplysninger gitt av eier under befaring og i etterkant	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.05.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	19.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	
2	04.06.2026	Oppdatert versjon etter gjennomgang/tilbakemelding og godkjent av eier/rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/AF1601

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Eiendomsmegler Norge,
Landås

Gjensidige

Egenerklæring

Hetlevikåsen 301, 5173 LODDEFJORD

05 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hetlevikåsen 301	Hetlevikåsen 301	

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?

20.05.2025

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.

har bodd i boligen hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 6600984

Informasjon om selger

Selger

Foldnes, Robin

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Nytt bad nede og oppe + wc nede.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2026

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Nytt vaskerom.

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

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Brytere og stikkontakter er flyttet for å tilpasse ny kjøkkenløsning. Noen mindre tilpasninger på bad wc vaskerom for å tilpasse ny løsning. Ny effektregulator til kabler bad første etasje. Montert nye brytere og stikkontakter i første og andre etsje.

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**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

utløpsrør og vannrør tilpasset ny kjøkkenløsning.

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2026

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny varmtvannstank, inklusiv ny hovedkran. Rørtilpasninger bad nede.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Chr. M. Vestrheim Rørlegger

13.2.6 **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?

vi har utført måling selv, og verdiene var ca 80. Boretslaget har også gjort arbeid for å holde radon lavt.

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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Nye vinduer i 1. og 2. etasje mot hage, samt begge tarassedører og ny varmepumpe.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Takbelysning bad ikke IP klasse.
Det er lagt varmeklable i inngagsparti og delvis walk-in skap, som egeninsats. detter er ikke koblet elektrisk, men er mulig om ønskelig.

Alle overflater er pusset opp med egeninsats, har selv fagbrev som tømrer.

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 43499481

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Robin Foldnes	**2026-06-05**

Identification

Robin Foldnes

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Robin Foldnes	05/06-2026 11:43:28	BankID OIDC High

Storaneset Borettslag
– Et storartet sted å bo.

14.07.2022

Vedtekter

for
Storaneset Borettslag
org nr. 00950796316
tilknyttet
OBOS BBL

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.desember 1971,
revidert den 11. mai 2002 for å tilpasses lov om borettslag av 6. juni 2003, nr. 39.
revidert på ordinær generalforsamling 29. april 2010: §§ 5-1(1) og 5-1(2) tilføyet,
revidert på ordinær generalforsamling 27. mai 2015: Navneskifte StorBergen – OBOS samt tilføyet 3-3 (5).
revidert på ordinær generalforsamling 15.05.2017: §§5-1(1),(2),(4), §§5-2(1),(3),(4), §§8-1(1), 8-2(4)
revidert på ordinær generalforsamling 14.05.2018: tilføyet § 5-2 (5), (6) og (7)
revidert på ordinær generalforsamling 15.05.2020: tilføyet § 4-2 (5)
revidert på ordinær generalforsamling 10.05.2022: nytt punkt i 9-4

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter 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, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler 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 eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

(5) I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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 og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier plikter å holde veien på indre område kostet og måket i leilighetens lengde og veiens bredde for å sikre fremkommelighet for beboere og utrykningskjøretøy. A- og B-leiligheter plikter å holde hver sin side av huset slik det faller mest naturlig.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseier skal også vedlikeholde alle bygningsmessige endringer slik som fasadeforandringer, tilbygg, spesielle dører og vinduer, klimaanlegg og annet som andelseier, eller tidligere andelseiere, har fått anledning til å utføre spesielt for leiligheten, unntatt hvis det betales et særegent tillegg i husleien for vedlikehold av endringene.
Andelseier har ved salg plikt til å informere om alle bygningsmessige endringer som er blitt utført spesielt på leiligheten.

(3) Andelseier 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 eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en andelseier. I slike tilfeller vil borettslaget søke regress hos andelseier.

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt for vannledninger inn i leiligheten går til og med stoppekran. Videre fordelingsnett faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt.

(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. Andelseier skal gis rimelig varsel i forkant. Borettslagets merkostnader knyttet til manglende medvirkning fra andelseier vil bli videreført andelseier.

(5) Leiligheter hvor borettslaget har fjernet pipe som et preventivt tiltak mot lekkasjer har beboer krav på å få installert ny pipe for borettslagets regning, dersom beboer har til hensikt å få installert ildsted på et senere tidspunkt. Styret fører oversikt over hvilke enheter dette gjelder, og skal på forespørsel opplyse beboere og evt eiendomsmeglere om dette.

(6) Det skal i borettslaget ikke være pipe som ikke er tilkoblet et ildsted.

(7) Det er av den enkelte beboer ikke tillatt å på noen måte endre, gjøre inngrep i, demontere eller frakoble detektorer knyttet til det automatiske brannvarslingsanlegget. Beboere som ved egen handling i strid med denne bestemmelsen påfører utrykninger, servicekostnader eller på annen vis kostnader for borettslaget, vil bli fakturer den fulle og hele kostnad.

(8) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf 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

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer. Hvert av de fire tunene skal være representert med ett styremedlem i styret.

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

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

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

(4) Styret skal utøve sitt arbeid på en slik måte at det er etterprøvbart og sporbart for etterfølgende styrer.
Styret skal benytte de generiske e-postadresser som er opprettet i borettslaget, styret@storaneset.no, styreleder@storaneset.no, nestleder@storaneset.no, kasserer@storaneset.no, hms@storaneset.no, webansvarlig@storaneset.no,
All korrespondanse utover e-post skal arkiveres i borettslagets digitale arkiv på styrerommet.net

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Leder(nestleder) og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

--- XX ---

Obos Eiendomsforvaltning AS
c/o Obos Eiendomsforvaltning AS Postboks 393 Alnabru
0614 OSLO
forkjop@obos.no

Info samhandling forretningsfører

Ordre

Megleroppdrag: 26260059
Ordrenummer: da861390-87a7-4f76-a2ba-3783bd7b81a2

Forretningsfører

Navn: Obos Eiendomsforvaltning AS
Info levert: 06.05.2026 15:17
Referanse: 6135-1-034
Gebyr forhåndsutlysing: kr 8 406
Gebyr forkjøpsrett: kr 8 406
Gebyr eierskifte: kr 6 725

Bolig

Lag/Selskap: Storaneset Borettslag, orgnr 950796316
Andelsnummer: 34
Eierform: Borettslag

Eiere registrert i Grunnboken

Foldnes Robin

Eiere registrert hos Obos Eiendomsforvaltning AS

Foldnes Robin

Forkjøpsrett

Har forkjøpsrett: Ja
Elektronisk forhåndsutlysing støttes. Forhåndsutlysing kan bestilles elektronisk i bestillingsbilde for samhandling med forretningsfører.

Styregodkjenning

Krav om styregodkjenning: Ja

Elektronisk styregodkjenning støttes ikke. Søknad om styregodkjenning sendes direkte til styret i laget/selskapet.
Kontakt: Storaneset Borettslag, epost: storaneset@styrerommet.no

Salgsmelding

Elektronisk salgsmelding støttes. Salgsmelding kan sendes inn elektronisk i bestillingsbilde for samhandling med forretningsfører.

Restanse

Elektronisk innhenting av restanse støttes ikke, kontakt forretningsfører på restanseforesporsel@obos.no.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6135
STORANESET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STORANESET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 18:00, Peisestuen, Vannkanten.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av tellekorps
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Forslag til vedtektsendring - vedlikeholdsansvar
9. Forslag til Vedtektsendring
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i STORANESET 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

Tommy Nilsen

Sak 2

Valg av tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til normal praksis for gjennomføring av generalforsamlinger i borettslag, er det nødvendig å oppnevne et tellekorps som bistår møteleder med opptelling ved stemmegivning under møtet. Tellekorpsets oppgave er å sikre en korrekt og effektiv opptelling ved voteringer.

Forslag til vedtak

[Navn1] og [Navn2] foreslås til tellekorps.

Sak 3

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 4

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Hans Erik Myren foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 5

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 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. 6135 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse for perioden 2025-2026 foreslås uendret og som følger:

Styreleder 50.000,- per styreperiode.

Styremedlemmer 25.000,- per styreperiode

Møtehonorar 650,- pr. møte

Andre godtgjørelser

Styret har ansatt vedlikeholdsansvarlig i en 10% stilling. Stillingen lønnes ved fast lønnsutbetaling hver måned. Ung Jobb-ansvarlig gis en årlig godtgjørelse som et ordinært styremedlem.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2025-2026 foreslås uendret og som følger: Styreleder 50.000,- per styreperiode. Styremedlemmer 25.000,- per styreperiode Møtehonorar 650,- pr. møte Andre godtgjørelser- Styret har ansatt vedlikeholdsansvarlig i en 10% stilling. Stillingen lønnes ved fast lønnsutbetaling hver måned. Ung Jobb-ansvarlig gis en årlig godtgjørelse som et ordinært styremedlem.

Sak 8

Forslag til vedtektsendring - vedlikeholdsansvar

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter legger opp til at det ved utbygginger/utvidelser, spesialtilpasninger og lignende endringer på den enkelte andel, er andelseiers ansvar å følge opp vedlikeholdet.
Det er imidlertid ikke samsvar i hva som ellers står om borettslagets vedlikeholdsplikt, og den enkelte andelseiers vedlikeholdsplikt i borettslaget.

Styret foreslår derfor å endre vedtektene, slik at tiltak som gjøres på en andel av en andelseier, fra nå av til falle inn under borettslagets vedlikeholdsplikt. Dette skal kompenseres gjennom et tillegg i felleskostnadene, som skal dekke vedlikehold. Dette gjør det mye enklere å administrere maling, fasadearbeider og liknende, når det ikke skilles mellom at borettslaget og andelseier har ansvaret for ulike deler av bygningsmassen.

Det foreslår å endre dagens 5-1 fra:

"5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. *Andelseier plikter å holde veien på indre område kostet*

og måket i leilighetens lengde og veiens bredde for å sikre fremkommelighet for beboere og utrykningskjøretøy. A-og B-leiligheter plikter å holde hver sin side av huset slik det faller mest naturlig.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater,

tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Andelseier skal også vedlikeholde alle bygningsmessige endringer slik som fasadeforandringer, tilbygg, spesielle dører og vinduer, klimaanlegg og annet som andelseier, eller tidligere andelseiere, har fått anledning til å utføre spesielt for leiligheten, unntatt hvis det betales et særegent tillegg i husleien for vedlikehold av endringene. Andelseier har ved salg plikt til å informere om alle bygningsmessige endringer som er blitt utført spesielt på leiligheten.

(3) Andelseier 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 eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

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

til

"5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

Tiltak på eiendommen iverksatt av andelseier, eller tidligere andelseier, slik som private gjerder eller murer, er andelseiers vedlikeholdsplikt. Ved salg av andelen, plikter andelseier å informere om alle slike private tiltak som som hører til andelen.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

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

(10*) Andelseier plikter å holde veien på indre område kostet og måket i leilighetens lengde og veiens bredde for å sikre fremkommelighet for beboere og utrykningskjøretøy. A-og B-leiligheter plikter å holde hver sin side av huset slik det faller mest naturlig."*

og 5-2 fra:

*"*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 borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en andelseier. I slike tilfeller vil borettslaget søke regress hos andelseier.

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt for vannledninger inn i leiligheten går til og med stoppekran. Videre fordelingsnett faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt.

(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. Andelseier skal gis rimelig varsel i forkant. Borettslagets merkostnader knyttet til manglende medvirkning fra andelseier vil bli videreført andelseier.

(5) Leiligheter hvor borettslaget har fjernet pipe som et preventivt tiltak mot lekkasjer har beboer krav på å få installert ny pipe for borettslagets regning, dersom beboer har til hensikt å få installert ildsted på et senere tidspunkt. Styret fører oversikt over hvilke enheter dette gjelder, og skal på forespørsel opplyse beboere og evt eiendomsmeglere om dette.

(6) Det skal i borettslaget ikke være pipe som ikke er tilkoblet et ildsted.

(7) Det er av den enkelte beboer ikke tillatt å på noen måte endre, gjøre inngrep i, demontere eller frakoble detektorer knyttet til det automatiske brannvarslingsanlegget. Beboere som ved egen handling i strid med denne bestemmelsen påfører utrykninger, servicekostnader eller på annen vis kostnader for borettslaget, vil bli fakturer den fulle og hele kostnad.

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

til:

"5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Borettslagets vedlikeholdsplikt for vannledninger inn i leiligheten går til og med stoppekran. Videre fordelingsnett faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt.

(3) 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. Andelseier skal gis rimelig varsel i forkant. Borettslagets merkostnader knyttet til manglende medvirkning fra andelseier vil bli videreført andelseier.

(4) Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en andelseier. I slike tilfeller vil borettslaget søke regress hos andelseier.

(5) Leiligheter hvor borettslaget har fjernet pipe som et preventivt tiltak mot lekkasjer har beboer krav på å få installert ny pipe for borettslagets regning, dersom beboer har til hensikt å få installert ildsted på et senere tidspunkt. Styret fører oversikt over hvilke enheter dette gjelder, og skal på forespørsel opplyse beboere og evt. eiendomsmeglere om dette.

(6) Det skal i borettslaget ikke være pipe som ikke er tilkoblet et ildsted.

(7) Det er av den enkelte beboer ikke tillatt å på noen måte endre, gjøre inngrep i, demontere eller frakoble detektorer knyttet til det automatiske brannvarslingsanlegget. Beboere som ved egen handling i strid med denne bestemmelsen påfører utrykninger, servicekostnader eller på annen vis kostnader for borettslaget, vil bli fakturer den fulle og hele kostnad.

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

Styrets innstilling

Styret anbefaler å godkjenne forslaget.

Forslag til vedtak

Vedtektenes §5-1 og §5-2 endres iht. forslaget.

Sak 9

Forslag til Vedtektsendring

Forslag fremmet av:
Nils Herman Tidemann

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), kommer i sin brosjyre:

Slik bidrar du til Norges Beredskap, Råd om egenberedskap, med blant annet følgende:

Varme og lys:

Alternativ oppvarming:

- Sørg for at pipe og ildsted er godkjent og i god stand, og at du har nok ved.
- Gass- eller parafinovn som er beregnet for innendørsbruk, er et alternativ ved strømbrudd

Den eneste endring fra tidligere «forsøk» på å få inn også nevnte andeler i «det gode selskap» angående piper, er DSB sine råd til Norges befolkning.

Ved siste forsøk, Årsmøte 2024, var styrets klare anbefaling å si NEI, basert på et noe tynt grunnlag, blant annet framtidige kostnader. Kostnader som nå er kjent, etter installasjon av pipe i tun 4, kr. 50.000.

Styrets innstilling

Forslagsstiller fremmet et lignende forslag på årsmøtet i 2024. Den gang anbefalte styret å stemme nei, blant annet på grunn av manglende dokumentasjon av faktiske kostnader for borettslaget og uklarheter rundt tidligere prinsipper for dekning av piper. I årets forslag er det ikke lagt frem ny eller vesentlig informasjon som endrer styrets vurdering. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) anbefaler riktignok alternative oppvarmingskilder, men det innebærer ikke at borettslaget nødvendigvis skal bære kostnadene. Forslagsstiller viser til et beløp på kr 50 000, men dette knytter seg til en annen leilighetstype enn A og B, og det er ikke dokumentert hva installasjonen faktisk vil koste for de aktuelle andelene. I tillegg har flere av adressene som er nevnt i forslaget allerede pipe, og det er dermed uklart hvordan vedtekten i praksis skal gjelde for dem.

Styret anbefaler følgelig at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å tilføye følgende tillegg under § 5 Vedlikehold, punkt 5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt (9): Følgende andeler: 256A, 256B, 266A, 266B, 305A, 305B, 310, 328A, 328B, 329A, 345A, 346A, 346B, 348A, 348B, gis rett til å få dekket kostnader til installasjon av pipe eller avtrekk fra gasspeis dersom de ønsker å installere alternativ varmekilde.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Nils Herman Tidemann

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

- Endy Spriet
- Marius Midtbø-Hjelvik

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

- Svein Tore Bidne Bøe

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Emil Nilsen
- Lars Eirik Yndestad
- Sindre Riis
- Tonny Nordset Larsen

Sak 11

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:

- Nils Herman Tidemann

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

- Kjetil Strønen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Det er avholdt til sammen 14 styremøter og 15 pluss særmøter knyttet til prosjekter, møter med OBOS, HMS, Aneo, Norconsult med flere.

Vedlikeholdsansvarlig

Bjørn Emil Nilsen har vært ansatt i en 10 % stilling som vedlikeholdsansvarlig i borettslaget siden 2016 og hadde sin siste dag 30. april 2025. Styret ønsker å rette en stor takk til Bjørn for sin uvurderlige jobb for borettslaget alle disse årene.

Styret har i denne styreperioden ansatt en ny vedlikeholdsansvarlig, Atle Fjellsbø, som startet i stillingen 1. februar.

Vedlikehold

I 2022 ble alle store stuevinduer og enkelte eldre terrassedører skiftet ut. Videre utskiftning ble midlertidig utsatt grunnet usikkerhet i rente- og kostnadsnivået.

I slutten av 2024 vedtok styret å gjenoppta arbeidet med utskiftning av resterende vinduer og dører i første og andre etasje. Etter en grundig tilbudsrunde og avklaringsmøter med flere rådgivere, er Vestbo valgt som prosjekt- og byggeleder. De er nå i gang med utarbeidelse av tilbudsmateriale og innhenting av priser fra entreprenører.

Det er også utført løpende vedlikehold gjennom året, blant annet utbedring av mindre lekkasjer, utskiftning av enkelte takstein samt flikk-asfaltering enkelte steder. Det er gjennomført kontroll og tiltak knyttet til radon, inkludert målinger og installasjon av radonsperre i enkelte leiligheter. I tillegg er 2G-sendere i brannskapene oppgradert til 4G. Det er også utført utbedringer på garasjetaket i tun 2.

Parkering

Styret gjennomførte i 2024 en beboerundersøkelse for å kartlegge interesse for et prøveprosjekt med midlertidig tildeling av faste parkeringsplasser ute. Resultatet av undersøkelsen viste at det ikke var tilstrekkelig interesse for å gå videre med et slikt tiltak.

Styret har samtidig jobbet videre med mulighetsstudien for parkeringsforholdene i borettslaget. Det er avholdt møte med kommunen, og det har vært dialog med Norconsult, som er bedt om å gi pristilbud på prosjektering av alternativ C – etablering av carporter. Videre fremdrift i saken vil vurderes når styret har mottatt pristilbudet.

El-bil lading

Bakgrunn og utvikling:

Vårt borettslag/sameie inngikk tidligere avtale med Ohmia Charging (nå Aneo) om etablering av elbillading. Avtalen ble markedsført som forutsigbar og rettferdig, med fast pris, null binding for beboere og full inkludering av strøm og nettleie.

I 2024 endret Aneo ensidig prismodellen. Den tidligere faste månedsprisen ble erstattet med et todelt opplegg: abonnement + strøm til spotpris. Dette har medført betydelige økninger i ladeutgifter for mange beboere. Endringene ble i flere tilfeller dårlig eller ikke i det hele tatt kommunisert – verken til beboere eller styret.

Felles innsats og fremdrift:

Endringene utløste stor frustrasjon blant mange borettslag og sameier i Bergen. Vi dannet derfor *Ladegruppen*, en sammenslutning som nå teller rundt 30 boliglag.

Gjennom Ladegruppen har vi:

• **Engasjert advokat** som har gjennomgått avtalene og vilkårene. Foreløpig vurdering er at **vi står sterkt juridisk** dersom vi ønsker å forfølge saken rettslig.

• **Fremstått som en samlet front i møte med Aneo**, men opplever selskapet som lite villig til reell dialog eller til å imøtekomme krav om rettferdige vilkår.

• Åpnet opp for at borettslag og sameier fra **hele Norge** kan slutte seg til gruppen for å styrke forhandlingsposisjonen frem mot et eventuelt søksmål eller leverandørbytte.

Tre mulige veier videre:

Vi står i praksis overfor tre alternativer:

1. **Bytte leverandør**: Flere lag har allerede startet dialog med alternative selskaper.

2. **Stevne Aneo**: Ladegruppen vurderer nå å gå til søksmål for brudd på kontrakt og urimelige vilkår.

3. **Gjøre ingenting**: Dette innebærer at Aneos nye prismodell blir stående, og beboerne må dekke økte kostnader uten mottiltak.

Hva betyr dette for oss:

Styret følger saken tett, og vi deltar aktivt i Ladegruppen. Dersom saken krever konkrete beslutninger lokalt (for eksempel leverandørbytte eller rettslig skritt), vil dette bli tatt opp til behandling på årsmøte eller i ekstraordinært møte.

Ung jobb

Ung Jobb ble etablert som et prosjekt i juni 2016. Endy Spriet har hatt ansvaret for å organisere arbeidet. Siden oppstart i juli 2016 har det etter hvert vært svært mange ungdommer som har jobbet for Ung Jobb. Arbeidsoppgavene har vært mange og varierte og styret ønsker å rette en stor takk til Endy og ungdommene for jobben som har blitt gjort i perioden.

Til generalforsamlingen i Storaneset Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storaneset Borettslag som viser et overskudd på kr 2 567 760. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland 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 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 21. februar 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

STORANESET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 796 316, KUNDENR. 6135

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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**793 321**	**1 312 230**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 567 760	1 913 470
Tillegg for nye langsiktige lån	16	9 300 339	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-11 072 536	-2 428 761
Innsk. øremerk. bankkto		-4 784	-3 618
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**790 779**	**-518 909**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 584 100**	**793 321**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 712 665	1 378 993
Kortsiktig gjeld	-128 565	-585 672
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 584 100**	**793 321**

STORANESET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 796 316, KUNDENR. 6135

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 025 642	8 612 733	8 905 716	9 297 704
Andre inntekter	3	126 023	61 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 151 665**	**8 673 733**	**8 905 716**	**9 297 704**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-183 687	-213 676	-190 250	-175 000
Styrehonorar	5	-204 450	-214 200	-220 000	-204 000
Revisjonshonorar	6	-12 434	-11 803	-12 000	-12 000
Andre honorarer		0	-8 450	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-199 140	-189 115	-200 000	-210 000
Konsulenthonorar	7	-144 317	-88 817	-130 000	-50 000
Kontingenter		-22 200	-22 200	-22 200	-22 000
Drift og vedlikehold	8	-809 784	-988 904	-610 000	-700 000
Forsikringer		-662 421	-552 890	-600 000	-720 000
Kommunale avgifter	9	-2 263 822	-2 149 839	-2 335 000	-2 566 000
Ladekostnader EL-bil		-26 555	-12 768	-25 536	-26 000
Energi/fyring		-63 331	-218 066	-100 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-424 908	-501 751	-425 000	-425 000
Andre driftskostnader	10	-143 534	-198 353	-189 500	-182 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 160 583**	**-5 370 830**	**-5 069 486**	**-5 372 000**
DRIFTSRESULTAT		**3 991 083**	**3 302 903**	**3 836 230**	**3 925 704**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 588	12 907	0	0
Finanskostnader	12	-1 435 910	-1 402 340	-1 406 000	-1 395 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 423 322**	**-1 389 433**	**-1 406 000**	**-1 395 000**
ÅRSRESULTAT		**2 567 760**	**1 913 470**	**2 430 230**	**2 530 704**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 567 760	1 913 470		

STORANESET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 796 316, KUNDENR. 6135

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	62 780 556	62 780 556
Tomt		3 925 335	3 925 335
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		73 231	170 816
SUM ANLEGGSMIDLER		**66 779 123**	**66 876 708**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 749	0
Forskuddsbetalte kostnader		39 233	44 845
Andre kortsiktige fordringer	15	2 134	1 832
Driftskonto OBOS-banken		1 566 144	1 074 589
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 173	9 162
Sparekonto OBOS-banken		66 026	216 572
Innestående i andre banker		31 206	31 993
SUM OMLØPSMIDLER		**1 712 665**	**1 378 993**
SUM EIENDELER		**68 491 788**	**68 255 701**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 111 * 100		11 100	11 100
Opptjent egenkapital		16 490 980	13 923 219
SUM EGENKAPITAL		**16 502 080**	**13 934 319**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	42 473 009	44 245 206
Borettsinnskudd	17	9 035 900	9 035 900
Annen langsiktig gjeld	18	288 000	288 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	64 234	166 603
SUM LANGSIKTIG GJELD		**51 861 143**	**53 735 709**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		26 350	134 235
Skyldige offentlige avgifter	19	10 834	16 168
Påløpte renter		76 290	164 000
Påløpte avdrag		0	254 526
Annen kortsiktig gjeld	20	15 091	16 743
SUM KORTSIKTIG GJELD		**128 565**	**585 672**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**68 491 788**	**68 255 701**
Pantstillelse	21	78 673 900	81 323 900
Garantiansvar		0	0

Bergen, 21.02.2025
Styret i Storaneset Borettslag

Tommy Nilsen /s/ Annette Fagerheim /s/ Kristoffer Hopsdal /s/

Hans Erik Myren /s/ Kjetil Nærø Strønen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 497 704
Lån/Renter	2 936 280
Kabel-TV	424 908
Avregning el-bil	239 061
Leie garasje	28 200
Garasjeleie	18 360
Avregning finanslån	302
Refusjon brannskap/ radonvifte	-119 173
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 025 642**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøtiltak	126 023
SUM ANDRE INNTEKTER	**126 023**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-110 670
Annen lønn, ikke feriepenger	-8 855
Påløpte feriepenger	-15 091
Arbeidsgiveravgift	-47 820
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-183 687**

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 tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 204 450.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 434.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-5 425
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 820
Norconsult	-133 072
SUM KONSULENTHONORAR	**-144 317**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-496 745
Drift/vedlikehold VVS	-21 167
Drift/vedlikehold elektro	-541
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 834
Drift/vedlikehold brannsikring	-256 215
Kostnader dugnader	-10 282
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-809 784**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-739 412
Vann- og avløpsavgift	-1 079 185
Feieavgift	-32 190
Renovasjonsavgift	-413 035
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 263 822**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 956
Verktøy og redskaper	-1 953
Driftsmateriell	-12 622
Lyspærer og sikringer	-538
Vaktmestertjenester	-2 871
Snørydding	-63 090
Andre fremmede tjenester	-2 594
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-5 569
Telefon, annet	-1 260
Bilgodtgjørelse	-3 035
Reisekostnader	-291
Bank- og kortgebyr	-3 973
Velferdskostnader	-9 083
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-143 534**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 127
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 238
Renter bank	223
SUM FINANSINNTEKTER	**12 588**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-429 669
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-460 767
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-70 796
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-85 406
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-389 272
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 435 910**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1971	24 194 844
Tilgang 2006 Rehabilitering/påbygg	38 352 835
Tilgang 2009 Rehabilitering/påbygg	82 927
Tilgang 2015 Radonsug	149 950
SUM BYGNINGER	**62 780 556**

Tomten ble kjøpt i 1971
Gnr.124/bnr.184 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER
Ladestasjon for el bil

Tilgang 2018	567 000	
Avskrevet tidligere	-566 999	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Finansavregning	2 134
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 134**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.07.2035.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 2,86 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2009	-25 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 633 368	
Nedbetalt i år	727 518	
		-14 639 114
Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.09.2032.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 2,37 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2007	-35 000 000	
Nedbetalt tidligere	15 026 261	
Nedbetalt i år	1 147 296	
		-18 826 443
OBOS BOLIGKREDITT		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2018	-5 898 467	
Nedbetalt tidligere	1 857 492	
Nedbetalt i år	4 040 975	
		0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2022	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	136 140	
Nedbetalt i år	4 863 860	
		0
OBOS Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2024	-9 300 339	

Nedbetalt i år	292 887	
		-9 007 452
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-42 473 009**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-9 035 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-9 035 900**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-64 234
Innskudd garasjer	-288 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-352 234**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 173
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 661
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-10 834**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-15 091
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-15 091**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 035 900
Pantelån	42 473 009
TOTALT	**51 508 909**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	62 780 556
Tomt	3 925 335
TOTALT	**66 705 891**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25
Selskapsnummer: 6135 **Selskapsnavn:** STORANESET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for STORANESET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950796316
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Peisestuen, Vannkanten.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Tommy Nilsen
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av tellekorps

I henhold til normal praksis for gjennomføring av generalforsamlinger i borettslag, er det nødvendig å oppnevne et tellekorps som bistår møteleder med opptelling ved stemmegivning under møtet. Tellekorpsets oppgave er å sikre en korrekt og effektiv opptelling ved voteringer.

> **Forslag til vedtak:**
> Endy Spriet og Beate Johannessen
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Hans Erik Myren foreslått. Som protokollvitner ble Kristoffer Hopsdal og Svein tore Bidne-bøe
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for perioden 2025-2026 foreslås uendret og som følger:

Styreleder 50.000,- per styreperiode.

Styremedlemmer 30.000,- per styreperiode

Møtehonorar 650,- pr. møte

Andre godtgjørelser

Styret har ansatt vedlikeholdsansvarlig i en 10% stilling. Stillingen lønnes ved fast lønnsutbetaling hver måned. Ung Jobb-ansvarlig gis en årlig godtgjørelse som et ordinært styremedlem.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse for perioden 2025-2026 foreslås uendret og som følger: Styreleder 50.000,- per styreperiode. Styremedlemmer 30.000,- per styreperiode Møtehonorar 650,- pr. møte Andre godtgjørelser Styret har ansatt vedlikeholdsansvarlig i en 10% stilling. Stillingen lønnes ved fast lønnsutbetaling hver måned. Ung Jobb-ansvarlig gis en årlig godtgjørelse som et ordinært styremedlem.

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag til vedtektsendring - vedlikeholdsansvar

Dagens vedtekter legger opp til at det ved utbygginger/utvidelser, spesialtilpasninger og lignende endringer på den enkelte andel, er andelseiers ansvar å følge opp vedlikeholdet.
Det er imidlertid ikke samsvar i hva som ellers står om borettslagets vedlikeholdsplikt, og den enkelte andelseiers vedlikeholdsplikt i borettslaget.

Styret foreslår derfor å endre vedtektene, slik at tiltak som gjøres på en andel av en andelseier, fra nå av til falle inn under borettslagets vedlikeholdsplikt. Dette skal kompenseres gjennom et tillegg i felleskostnadene, som

skal dekke vedlikehold. Dette gjør det mye enklere å administrere maling, fasadearbeider og liknende, når det ikke skilles mellom at borettslaget og andelseier har ansvaret for ulike deler av bygningsmassen.

Det foreslår å endre dagens 5-1 fra:

"5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. *Andelseier plikter å holde veien på indre område kostet*

og måket i leilighetens lengde og veiens bredde for å sikre fremkommelighet for beboere og utrykningskjøretøy. A-og B-leiligheter plikter å holde hver sin side av huset slik det faller mest naturlig.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som ledninger med tilbehør, sikringspatroner og sikringslokk, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater,

tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Andelseier skal også vedlikeholde alle bygningsmessige endringer slik som fasadeforandringer, tilbygg, spesielle dører og vinduer, klimaanlegg og annet som andelseier, eller tidligere andelseiere, har fått anledning til å utføre spesielt for leiligheten, unntatt hvis det betales et særegent tillegg i husleien for vedlikehold av endringene. Andelseier har ved salg plikt til å informere om alle bygningsmessige endringer som er blitt utført spesielt på leiligheten.

(3) Andelseier 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 eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved behov, og der opprinnelsen til plagene er usikker, kan borettslaget for egen regning utføre sanering av skadedyr og insekter uten at andelseieren kan nekte borettslaget adgang til boligen.

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

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

til

"5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt

som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

Tiltak på eiendommen iverksatt av andelseier, eller tidligere andelseier, slik som private gjerder eller murer, er andelseiers vedlikeholdsplikt. Ved salg av andelen, plikter andelseier å informere om alle slike private tiltak som som hører til andelen.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

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

(10*) Andelseier plikter å holde veien på indre område kostet og måket i leilighetens lengde og veiens bredde for å sikre fremkommelighet for beboere og utrykningskjøretøy. A-og B-leiligheter plikter å holde hver sin side av huset slik det faller mest naturlig."*

og 5-2 fra:

"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 borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en andelseier. I slike tilfeller vil borettslaget søke regress hos andelseier.

(2) Rør, sikringsskap, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør, og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt for vannledninger inn i leiligheten går til og med stoppekran. Videre fordelingsnett faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt.

(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. Andelseier skal gis rimelig varsel i forkant. Borettslagets merkostnader knyttet til manglende medvirkning fra andelseier vil bli videreført andelseier.

(5) Leiligheter hvor borettslaget har fjernet pipe som et preventivt tiltak mot lekkasjer har beboer krav på å få installert ny pipe for borettslagets regning, dersom beboer har til hensikt å få installert ildsted på et senere

tidspunkt. Styret fører oversikt over hvilke enheter dette gjelder, og skal på forespørsel opplyse beboere og evt eiendomsmeglere om dette.

(6) Det skal i borettslaget ikke være pipe som ikke er tilkoblet et ildsted.

(7) Det er av den enkelte beboer ikke tillatt å på noen måte endre, gjøre inngrep i, demontere eller frakoble detektorer knyttet til det automatiske brannvarslingsanlegget. Beboere som ved egen handling i strid med denne bestemmelsen påfører utrykninger, servicekostnader eller på annen vis kostnader for borettslaget, vil bli fakturer den fulle og hele kostnad.

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

til:

"5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Borettslagets vedlikeholdsplikt for vannledninger inn i leiligheten går til og med stoppekran. Videre fordelingsnett faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt.

(3) 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. Andelseier skal gis rimelig varsel i forkant. Borettslagets merkostnader knyttet til manglende medvirkning fra andelseier vil bli videreført andelseier.

(4) Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en andelseier. I slike tilfeller vil borettslaget søke regress hos andelseier.

(5) Leiligheter hvor borettslaget har fjernet pipe som et preventivt tiltak mot lekkasjer har beboer krav på å få installert ny pipe for borettslagets regning, dersom beboer har til hensikt å få installert ildsted på et senere tidspunkt. Styret fører oversikt over hvilke enheter dette gjelder, og skal på forespørsel opplyse beboere og evt. eiendomsmeglere om dette.

(6) Det skal i borettslaget ikke være pipe som ikke er tilkoblet et ildsted.

(7) Det er av den enkelte beboer ikke tillatt å på noen måte endre, gjøre inngrep i, demontere eller frakoble detektorer knyttet til det automatiske brannvarslingsanlegget. Beboere som ved egen handling i strid med denne bestemmelsen påfører utrykninger, servicekostnader eller på annen vis kostnader for borettslaget, vil bli fakturer den fulle og hele kostnad.

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler å godkjenne forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes §5-1 og §5-2 endres iht. forslaget.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtaket er vedtatt med klart flertall. 31 for og 1 blank.**

9. Forslag til Vedtektsendring

Fremmet av: Nils Herman Tidemann

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), kommer i sin brosjyre:

Slik bidrar du til Norges Beredskap, Råd om egenberedskap, med blant annet følgende:

Varme og lys:

Alternativ oppvarming:

- Sørg for at pipe og ildsted er godkjent og i god stand, og at du har nok ved.
- Gass- eller parafinovn som er beregnet for innendørsbruk, er et alternativ ved strømbrudd

Den eneste endring fra tidligere «forsøk» på å få inn også nevnte andeler i «det gode selskap» angående piper, er DSB sine råd til Norges befolkning.

Ved siste forsøk, Årsmøte 2024, var styrets klare anbefaling å si NEI, basert på et noe tynt grunnlag, blant annet framtidige kostnader. Kostnader som nå er kjent, etter installasjon av pipe i tun 4, kr. 50.000.

Styrets innstilling
Forslagsstiller fremmet et lignende forslag på årsmøtet i 2024. Den gang anbefalte styret å stemme nei, blant annet på grunn av manglende dokumentasjon av faktiske kostnader for borettslaget og uklarheter rundt tidligere prinsipper for dekning av piper. I årets forslag er det ikke lagt frem ny eller vesentlig informasjon som endrer styrets vurdering. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) anbefaler riktignok alternative oppvarmingskilder, men det innebærer ikke at borettslaget nødvendigvis skal bære kostnadene. Forslagsstiller viser til et beløp på kr 50000, men dette knytter seg til en annen leilighetstype enn A og B, og det er ikke dokumentert hva installasjonen faktisk vil koste for de aktuelle andelene. I tillegg har flere av adressene som er nevnt i forslaget allerede pipe, og det er dermed uklart hvordan vedtekten i praksis skal gjelde for dem.

Styret anbefaler følgelig at generalforsamlingen stemmer nei til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Saken trekkes av saksfremmer, på grunnlag av at gjeldende tekst ikke har tilbakevirkende kraft.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Nils Herman Tidemann

Følgende stilte til valg:

Nils Herman Tidemann

Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Marius Midtbø-Hjelvik
Endy Spriet

Følgende stilte til valg:
Marius Midtbø-Hjelvik
Endy Spriet

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Svein Tore Bidne Bøe

Følgende stilte til valg:
Svein Tore Bidne Bøe

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Emil Nilsen
Tonny Nordset Larsen
Sindre Riis
Lars Eirik Yndestad

Ikke andre kandidater.

Følgende stilte til valg:
Bjørn Emil Nilsen
Tonny Nordset Larsen
Sindre Riis
Lars Eirik Yndestad

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Nils Herman Tidemann

Følgende stilte til valg:
Nils Herman Tidemann

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjetil Strønen

Følgende stilte til valg:
Kjetil Strønen

Protokollen signeres av

Tommy Nilsen /s/
Møteleder

Hans Erik Myren /s/
Protokollfører

Kristoffer Hopsdal /s/
Protokollvitne

Svein Tore Bidne-Bøe /s/
Protokollvitne

Storaneset Borettslag
- Et storartet sted å bo.

14.05.2015

Ordensregler for Storaneset Borettslag

1. INNLEDNING

Et godt bomiljø krever at alle beboerne tar hensyn til hverandre og bidrar til den allmenne trivsel. Alle beboerne må derfor følge disse ordensreglene som er vedtatt på den ordinære generalforsamlingen til Storaneset Borettslag den 3. juni 1997. Ordensreglene erstatter Ordensregler for Storaneset Borettslag vedtatt på ordinær generalforsamling 17. juni 1986. Styret kan vedta nødvendige endringer i husordensreglene.

Endringer:

Sats for dugnadsarbeid ble justert på ordinær generalforsamling juni 2002.
Punkt 2 ble endret og punkt 11 lagt til på ordinær generalforsamling 11. juni 2003.
I forbindelse med rehabilitering ble stilletider endret i 2007 og endret tilbake i 2009,.
Sats for dugnadsarbeid ble satt til 100,- på ordinær generalforsamling juni 2011.
Punkt om kullgriller lagt til i 2011.
Punkt 11 er endret til å stemme med vedtekter og borettslagsloven, punkt 12 om fasade-endringer er lagt til som ren informasjon vedtatt av styret 9. Mai 2012.

Denne versjonen ble vedtatt på styremøte 30/9-2014.

2. RO OG ORDEN

Boring, banking og lignende er ikke tillatt på hverdager mellom kl. 21.30 - 07.00 og på helligdager. Lørdager er det kun tillatt mellom kl. 09.00 - 18.00. Felles dugnadsarbeid og hensynsfullt utført hagearbeid skal likevel kunne utføres innen de rammer lover setter for ro på søn- og helligdager.

Etter kl. 22.00 skal det i størst mulig grad være ro i borettslaget. Beboerne bes derfor vise hensyn ved bruk av radio, tv, musikkanlegg og lignende etter dette tidspunktet.

Ved fester eller lignende arrangementer utenfor disse tidspunktene skal naboer informeres på forhånd. Selv om du har gitt beskjed, så glem ikke naboen under festen.

Bruk av kullgrill er ikke tillatt på altan i 2. etage eller på annen treterasse helt nær huset. Beboer må passe på at ikke ildsfarlig material oppbevares ulåst i garasje.

3. FELLESAREALER

Skal man oppnå et trivelig bomiljø, må alle beboere hjelpe til og holde borettslagets fellesarealer ryddige. Det henstilles til alle å lære barn og ungdom til å beskytte all beplantning på områdene samt ikke å kaste fra seg papir fra sjokolade, is og lignende i tunet. Videre henstilles det til foreldre med barn å sørge for at leketøy som er lagt igjen i tunet under dagens lek, ryddes inn igjen om kvelden.

Garasjer og parkeringsplasser skal ikke benyttes som lekeplass.

Det henstilles til samtlige andelshavere å holde det kostet og måket på områder som naturlig faller inn under egen andel. Dette vil si at for eksempel vei på indre område holdes kostet og måket i leilighetens lengde.

4. TRAFIKK

Kjøring og parkering av motorkjøretøyer herunder også mopeder og lettere motorsykler, på gruppens indre område, det vil si tunet mellom boligene, er ikke tillatt. Under utvisning av stor forsiktighet kan det i spesielle tilfeller kjøres på indre områder for nødvendig av- og pålasting. Kjøretøy skal fjernes umiddelbart etter utført oppdrag.

5. PARKERING

Hver andelshaver er i utgangspunktet tildelt en parkeringsplass. Kun personbiler og mindre varevogner/stasjonsvogner tillates parkert på borettslagets område. Andelshavernes egne biler skal parkeres i de tildelte felter. To biler kan parkeres etter hverandre under forutsetning av at dette ikke er til hinder for inn/utkjøring for andre biler eller medfører redusert sikt ved inn/utkjøring fra garasje. I slike tilfeller skal tillatelse innhentes fra de som har parkeringsplassene ved siden av.

Motorsykkel kan parkers på egen eiendom hvis slik parkering ikke er til sjenanse. Vis særlig hensyn ved inn/utkjøring og unngå unødig støy.

Motorkjøretøyer som ikke er i kjørbar stand eller som er uregistrerte, skal straks fjernes fra borettslagets område slik at de ikke opptar parkeringsplasser.

Oppsatte anvisningsskilter og borettslagets bestemmelser for trafikk/parkering skal respekteres av alle. Kjøretøyer som parkeres i strid med disse bestemmelsene vil bli tauet bort på eiers ansvar og bekostning. Dette gjelder også tilhengere, campingvogner og lignende.

6. RYDDEUKE

Innen den enkelte gruppe fordeles rydding og kosting/måking med én uke pr. andelshaver. Oversiktsliste settes opp på oppslagstavle og distribueres av tillitsmann/kvinne i den enkelte beboers postkasse.

Andelshaver som av helsemessige årsaker ikke er i stand til å delta i ryddeuketurnus må henvende seg til tillitsmann/kvinne. Denne sørger for at dette blir tatt hensyn ved oppsetting av turnusliste for ryddeuke.

Ryddeuken omfatter bl.a. følgende arbeidsoppgaver:

- Koste og se til at det er rent rundt bosscontaineren
- Rydding og kosting rundt leke-/sandkasse én gang pr. uke
- Tømme evt. felles oppsatte avfallskurver
- Om vinteren måke og strø ved utvalgte punkter

Den enkelte gruppe kan dersom de ønsker det tillegge «ryddeuken» flere oppgaver.

7. HUSDYRHOLD

Husdyrhold i borettslaget godkjennes under forutsetninger listet under.

- Med husdyr menes det her katter, hunder, kaniner og lignende. Husdyr som sauer, høns, hest og storfe tillates ikke i Storaneset Borettslag.
- Politivedtektenes bestemmelser om båndtvang overholdes. Innen borettslagets område skal hunder alltid holdes i bånd.
- Ekskrementer skal fjernes umiddelbart

Klage på husdyr skal fremmes skriftlig til styret. Husdyr som er til sjenanse for nabo vil kunne bli forlangt fjernet.

8. DUGNAD

Alt dugnadsarbeid skal organiseres og registreres i den enkelte gruppe. Timesatsen for dugnadsarbeid i Storaneset Borettslag fastsettes av generalforsamlingen og er for tiden kr. 100,-

Prisen er lik for samtlige grupper.

Antall deltakere ved dugnadsarbeid er ofte svært varierende. Normalt er det få personer som møter opp til de annonserte dugnadsøktene. For din egen og andres trivsel bør du møte opp på dugnader. Ikke minst gir dette deg mulighet til å bli bedre kjent med andre beboere i tunet.

9. FREMLEIE

Ved ønske om fremleie skal skriftlig søknad sendes styret i Storaneset Borettslag. Som hovedregel skal styret ved godkjenning av søknad om fremleie legge vekt på om andelshaver eller dennes ektefelle/samboer må flytte ut av kommunen for en viss periode på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste eller lignende. Den enkelte søknad må imidlertid vurderes av borettslagets styre.

10. UTVENDIG MALING

Storaneset Borettslag er pliktig å påse at forsvarlig utvendig vedlikehold av lagets boligmasse blir gjennomført. Herunder kommer også maling av vegger, vinduskarmer og lister. Påføring av maling på vegger som naturlig faller inn under den enkelte andelshavers bolig skal gjøres av andelshaveren selv. Andelshaver som av helsemessige årsaker ikke er i stand til å male sin egen bolig må henvende seg til tillitsmann/kvinne eller til gruppens representant i styret.

Påføring av maling på vegger og flater som er felles for flere eller alle andelshavere så som endevegger, garasjevegger og lignende, skal gjennomføres på dugnad.

Med utvidelsene i 2009 ble beboers egen påføring av maling betydelig mer utfordrende mtp sikkerhet. Styret er ansvarlig for sikkerhet og vil før utføring av generell utvending maling vurdere innleie av stillas, eventuelt få utført maling av profesjonelle.

11. ANNET VEDLIKEHOLD

Hovedregelen er at indre vedlikehold er andelseiers ansvar og ytre vedlikehold er borettslagets ansvar. Det finnes unntak fra dette der andelshaver har gjort utbygginger eller

endringer. Ved bygningsmessige endringer som påvirker bygningens vedlikeholdsomfang eller skaderisiko vil det normalt finnes en individuell avtale som mellom andelshaver og borettslag som regulerer dette.

Selvsagt påhvilers det uansett dette enhver andelseier en plikt til å påse at rengjøring, lufting, maling osv. utføres for å sikre en normal levetid på alt nevnt ovenfor.

12. Fasadeendringer, parabolantenner, tilbygg etc

Alle former for fasadeendringer skal søkes om til borettslaget ved styret eller generalforsamling *uavhengig* om det etter plan- og bygningsloven er søknadspliktig til kommunen eller ikke.
Borettslaget har generelt en restriktiv holdning til parabolantenner, mens styret har fått fullmakt til å godkjenne blant annet varmepumper, terasse- og redskapsboder som lages likt det som allerede finnes i laget og der berørte naboer er gitt mulighet til eventuelle innsigelser.

13. Naboforhold og mindre tiltak

For å unngå at små saker blir store, er det viktig at den enkelte beboer og tillitsvalgte tidlig tar sakene opp direkte på lavest mulig nivå. Bare når dette ikke fører frem vil styret være rette adressat. Styret kan i ekstreme tilfeller kreve at tiltak på borettslagets eiendom fjernes om de er til sjenanse.

Selv om et tiltak ikke faller inn under borettslagslovens regler for godkjenninger, er det enkelte som i borettslaget bør være omforent med nærmeste nabo og eventuelt andre direkte berørte før det utføres. Dette inkluderer:

- Oppføring og bruk av trampoline eller andre støyende lekeapparater.
- Oppføring av levegger, gjerder, murer, mindre drivhus og utepeis som ikke er søknadspliktige
- Større endring av beplantning som kaster skygge / endrer innsyn

Styret Storaneset Borettslag, 2014-09-30.

Eiendomsmegler Norge AS
Eiendomsmegler Norge, Landås v/Lisa Marie Tvedt
Nattlandsveien 87, 5094 BERGEN
E-post: lisa.tvedt@emvest.no

Deres ref.: 26260059 . Vår ref.: 6135-1-034 Dato: 07.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Storaneset Borettslag
Organisasjonsnr:	950796316
Andelseier:	Foldnes, Robin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	034
Adresse:	Hetlevikåsen 301, 5173 LODDEFJORD
Andelsnummer:	34
Gnr.	124
Bnr.	184

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6600984.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vedlikeholdsansvarlig er ansatt i 10% stilling. Borettslagets hjemmeside http://storaneset.no/ Melding om eierskifte sendes til forkjop@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	13552837-20
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	2,37%
Restsaldo	17 276 895,00
Innfrielsesdato:	01.09.2037
Type rente:	Fastrente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	13552837-10
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	2,86%
Restsaldo	13 202 587,00
Innfrielsesdato:	01.08.2039

Type rente:	Fastrente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208778781
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	9 955 804,00
Innfrielsesdato:	30.03.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 118,18,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	25,00	
Andel Finans	2 422,00	
Internett	343,00	
Felleskostnader	5 328,18	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	73,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 382,-
Annen formue:	18 833,-
Gjeld:	392 416,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	13552837-20
Restsaldo:	170 966,23
Kapitalkostnader:	1 434,91
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	13552837-10
Restsaldo:	130 658,47
Kapitalkostnader:	988,43
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208778781
Restsaldo:	92 982,97
Kapitalkostnader:	824,92
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 394 607,66,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Hilde Erdal Rødland pr. e-post: hilde.erdal.rodland@obos.no eller telefon: 55 94 27 10.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Nils Herman Tidemann, e-post: storaneset@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.

- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).

- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

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.