

aktiv.

Norda Skaret 2D, 5360 KOLLTVEIT

**Lys & romslig hjørneleil. m/stor
altan, fast parkering & trappefri
adkomst. Flott utsikt. Sentral &
fredelig beliggenhet**



Eiendomsmeglerfullmektig

Anna Hjelle

Mobil 466 97 633

E-post anna.hjelle@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG.
TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 12 493,-
Omkostn.: Kr 93 940,-
Total ink omk.: Kr 3 796 433,-
Felleskostn.: Kr 2 513,-
Selger: Nils Mikkelsen Vik
Rita Solheim Litland
Toril Solheim Vik

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 80/85 kvm
Tomtstr.: 3755.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 444
Snr. 13
Oppdragsnr.: 1505260152

Velkommen til visning! Husk å melde deg på

Aktiv Eiendomsmegling v/ Anna Hjelle har gleden av å presentere Norda Skaret 2D! En lys og innbydende hjørneleilighet med god standard og kort vei til det du trenger i hverdagen. En perfekt kombinasjon av rolig og sentralt! Her ligger alt til rette for en trygg og behagelig hverdag.

Verdt å nevne:

Bygg fra 2013

Trappefri adkomst

Gjennomgående god standard

Fast parkeringsplass m/ opplegg for lader + gjesteparkering

Stor altan + felles terrasse

Balansert ventilasjon og rør i rør

Ekstern bod på 5 m²

Umiddelbar nærhet til buss

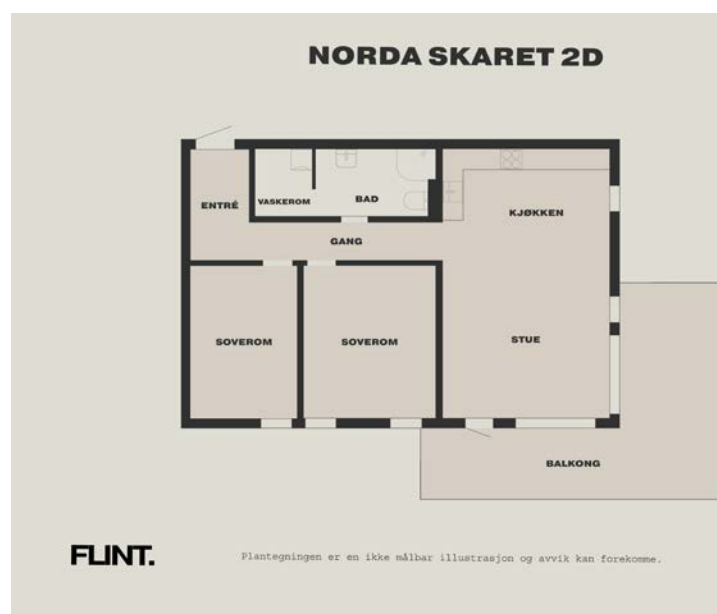
Kort vei til Straume og Ågotnes

Ca. 8 minutter kjøring til Sartor Senter

100 m til barnehage, 1,4 km til skole og 700 m til Sotra Golfklubb

Ingen forkjøpsrett

Velkommen til visning - Husk påmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	21
Egenerklæring	37
Energiattest	40
Nabolagsprofil	46
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 85 kvm

TBA: 25 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Ekstern bod.

2. etasje

BRA-i: 80 kvm Entré/gang (11.4m²), bad/vaskerom (8.5m²), stue/kjøkken (32.8m²), soverom (11.6m²), soverom (13m²).

TBA fordelt på etasje

2. etasje

25 kvm Veranda med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 24.7 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3755.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt, felles for sameiet.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i rolige og etablerte omgivelser, med en fin kombinasjon av fred og nærhet til det meste. Her bor du tilbaketrukket, samtidig som du har kort vei til hverdagens nødvendigheter.

Fra altan og stue kan du nyte flott sjøutsikt og en vakker rød himmel når solen går ned på kvelden. Området byr på gode rekreasjonsmuligheter, med blant annet kort avstand til Sotra Golfklubb for deg som er glad i en aktiv livsstil. I tillegg er det båthavn i

nærområdet, som gir fine muligheter for båtliv.

For barnefamilier er beliggenheten svært praktisk, med barnehage kun ca. 100 meter unna og skole innen ca. 1,4 km.

Straume sentrum med Sartor Storsenter ligger en kort kjøretur unna, og tilbyr et bredt utvalg av butikker, servicetilbud, spisesteder og kulturtilbud. Det er også kort vei til arbeidsplasser på Ågotnes, kun ca. 10 minutters kjøring fra boligen.

Fra leiligheten har du umiddelbar nærhet til busstopp, hvor det er hyppige avganger med linje 460 til Bergen Busstasjon via Straume og til Ågotnes Terminal. Linjer 479 til Hellesøy, samt linje 475 til Tjeldstø går også herfra.

Sameiet byr på gode fellesfasiliteter, som stor uteplass og felles terrasse.

Dette er en ideell beliggenhet for deg som ønsker en rolig hverdag, kombinert med nærhet til arbeid, servicetilbud og flotte naturopplevelser.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler

Kolltveit skule (1-7 kl.) 1.6 km

Knappskog skule (1-7 kl.) 3.1 km

Fjell ungdomsskule 4 km

Sotra vidaregåande skule 4.1 km

Sotra vgs - avd. Sund 13.7 km

Barnehager

Havhesten Fus barnehage 0.1 km

Kito 1.8 km

Knappskog barnehage 3.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Fjell (Post i butikk, PostNord) 4.1 km

Coop Obs Sartor (Post i butikk) 5.1 km

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Vinduer og dører: Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiumsbeslag utvendig, 3-lags glass. Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling: Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Overflater gulv: Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som et dødsbo.

Selger har ikke kjennskap til eiendommen.

Boligen selges med fullmakt.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Nei

Tilleggs kommentar

I hht egenerklæring fra et tidligere salg i sameiet ble det i 2022 utført arbeid på avløpsrør som ble tett pga engangs servietter og feil på et ende rør. Dette ble utbedret av faglært - Sartor Maskin AS.

Innhold

Areal og fordeling per etasje

1.etg: 5 m² BRA / 0 m² BRA-i

2.etg: 80 m² BRA / 80 m² BRA-i

Boligen går over ett plan, og følgende rom er inkludert i BRA-i:

2. etasje: Entré/gang (11.4m²), bad/vaskerom (8.5m²), stue/kjøkken (32.8m²), soverom (11.6m²), soverom (13m²).

I tillegg er det en ekstern bod på 5 m² og en fast parkeringsplass.

Standard

Innvendige overflater |

Det er énstavs parkettgulv.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Gang |

Velkommen inn i en romslig gang, hvor pene farge- og materialvalg gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til å henge fra seg i en romslig skyvedørgarderobe.

Stue og kjøkken |

Leiligheten byr på en åpen stue- og kjøkkenløsning som skaper en luftig og sosial atmosfære, perfekt for både hverdagsliv og større sammenkomster. Stuen har god plass til både sofakrok og spisebord, og store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Kjøkkeninnredningen fra HTH fremstår stilren og moderne, med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Av integrerte hvitevarer er det oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er komfyrvakt og avtrekk via balansert anlegg.

Altan |

Fra stuen er det utgang til en stor, skjermet altan med flott utsikt over nrområdet og sjøen. En flott forlengelse av stuen, perfekt for avslapning, morgenkaffe og hyggelige

sommerkvelder.

Soverom |

Leiligheten har to luftige soverom, på hhv. 13 m² og 11,6 m², med god plass til å innrede som man ønsker. Et fint sted å trekke seg tilbake etter en lang dag! Har man behov for et ekstra soverom er det mulig å sette opp en lettvegg på det største rommet.

Bad |

Leiligheten har et lyst og romslig helfliset bad. Badet har en praktisk adskilt nisje til vaskemaskin og tørketrommel, noe som gir en ryddig og funksjonell løsning, der klesvasken er skjermet fra resten av rommet.

Fast parkeringsplass følger leiligheten, noe som gir en enkel og bekvem hverdag. Ekstern bod sørger for ekstra oppbevaringsplass.

Andre opplysninger:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Det er sluk og avløpsrør av plast.
- Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Varmtvannstanken er ca. 120 liter.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Lampe over spisebordet medfølger ikke.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Integrerte hvitevarer medfølger.

Kombi kjøle- og fryseskap medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Ny eier tegner eget abonnement.

Parkering

Fast plass på felles parkeringsplass, med opplegg for elbil-lader.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer SP759451

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det er vedtatt en 5% økning i felleskostnadene fra 01.06.2026.

Leiligheten vil ikke bli ytterligere utvasket, med mindre annet avtales.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra e-verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad, panelovner, balansert ventilasjon.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger

eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 690 000

Omkostninger kjøper

3 690 000 (Prisantydning)

12 493 (Andel av fellesgjeld)

3 702 493 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

92 550 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

93 940 (Omkostninger totalt)

105 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 796 433 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 808 333 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 811 133 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 13 375 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Øygarden Kommune.

Formuesverdi primærbolig

Kr 708 699 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 834 794 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

80/1330

Felleskostnader inkluderer

Drift og vedlikehold av sameiet, nedbetaling av fellesgjeld, forretningsførsel, honorar til styret og dugnad.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 513

Andel Fellesgjeld

Kr 12 493

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

30.03.2026

Andel fellesformue dato

31.12.2026

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Norda Skare 2B

Organisasjonsnummer

913076656

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208702440

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,05%

Restsaldo 207 689,00

Innfrielsesdato: 28.02.2029

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

OBOS gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt per dags dato.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

I 2025 hadde sameiet et negativt årsresultat på kr 61 536. Det er budsjettert med et positivt årsresultat på kr 84 000 i 2026.

Det er vedtatt en 5% økning i felleskostnadene fra 01.06.2026.

Styreleder opplyser om at det ikke er planlagt noen arbeider i sameiet per i dag, men sier at vedlikehold som maling/beising kan forekomme.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav om styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyr er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Hunder skal alltid føres i bånd.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 444, seksjonsnummer 13 i Øygarden kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4626/33/444/13:

25.03.2011 - Dokumentnr: 237494 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bkk AS

Org.nr: 976 944 801

Bestemmelse om bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon.

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4626 Gnr:33 Bnr:444

Gjelder denne registerenheten med flere

BKK Nett har rett til å bygge, drive, vedlikeholde og fornye nettstasjon og kabelanlegg.

Bebyggelse nærmere nettstasjonen enn 5 meter kan kun oppføres etter avtale med

BKK Nett.

09.10.2013 - Dokumentnr: 861263 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 13

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 80/1330

01.01.2020 - Dokumentnr: 295211 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1246 Gnr:33 Bnr:444 Snr:13

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for ombygging/bruksendring til bolig, datert 19.11.2013.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.11.2013.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra offentlig vei. Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse, felles parkeringsplass, felles avkjørsel, felles lekeareal, mm., i reguleringsplan på grunnen.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Se mer informasjon i vedlagt planinformasjon.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Med mindre annet avtales, vil leiligheten ikke bli ytterligere utvasket.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmakt. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Vederlag: 40 000,-
Betalingsutsettelse: 2 500,-
Grunnpakke: 15 000,-
Markedspakke: 26 400,-
Oppgjørshonorar: 9 000,-
Tilrettelegging: 15 000,-
Visninger per stk: 2 500,-
Boligfoto: 7 000,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Salgsleder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Anna Hjelle

Eiendomsmeglerfullmektig
anna.hjelle@aktiv.no
Tlf: 466 97 633

Oppdragstaker





Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

20.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Norda Skaret 2D , 5360 KOLLTVEIT
-  ØYGARDEN kommune
-  # gnr. 33, bnr. 444, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 21285-1229

Eiendomsverdi ref nr: BU8542

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

Med solid fagkompetanse innen bygg, tilstandsvurdering og teknisk rådgivning leverer Tbdu AS rapporter og tjenester for både bolig og eiendomsmarkedet.

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

du@tbdu.no

955 50 498



NITO

Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Veranda med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 24.7m2

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom - 8.5m2

Bad/vaskerom med overflater og innredning fra byggeår.

Veggene har 20x50 fliser. Taket er malt og har downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4.5cm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken. RH i vegg ble målt til 34.5%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 34.5% ved en temperatur på 21.2 grader.

Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt.

Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt.

Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig.

Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkken innredning, glatte fronter med gripekant. Benkeplaten er av laminat. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.

Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, stekeovn og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler på bad, panelovner.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

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 og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske

anlegg og elektrisk kontroll.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

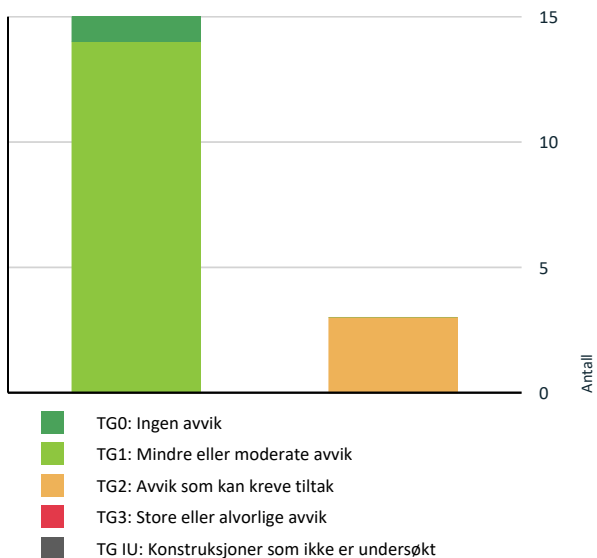
- Det foreligger ikke tegninger

Kommunal informasjon som tegninger og andre dokumenter fra byggesak er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.

Det foreligger ferdigattest datert 19-11-2013

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom - 8.5m2 > [Gå til side](#)
Overflater vegger og himling

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom - 8.5m2 > [Gå til side](#)
Overflater Gulv

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom - 8.5m2 > [Gå til side](#)
Sluk, membran og tettesjikt

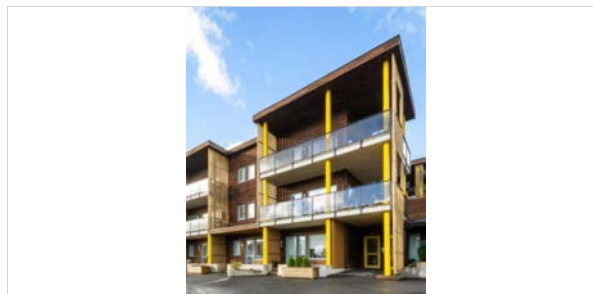
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

Kommentar
Kilde: Tidligere salgsoppgave

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer kledd med aluminiums beslag utvendig, 3-lags glass.



TO 1 Dører

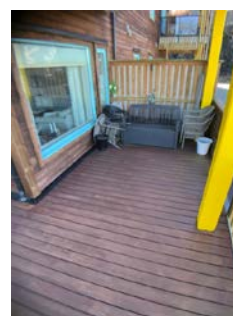
Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydclassifisert entrédør.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med tilkomst fra stue/kjøkken, oppmålt til 24.7m2



INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

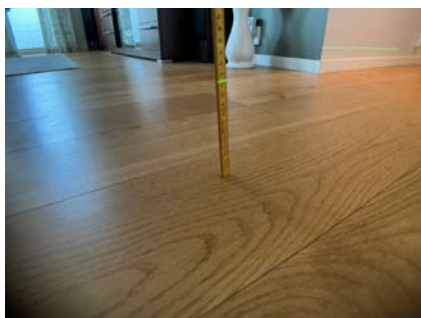
Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 8.5M2

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med overflater og innredning fra byggeår.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 8.5M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har 20x50 fliser. Taket er malt og har downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 8.5M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 4.5cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt. Forventet levetid. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år. Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 8.5M2

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

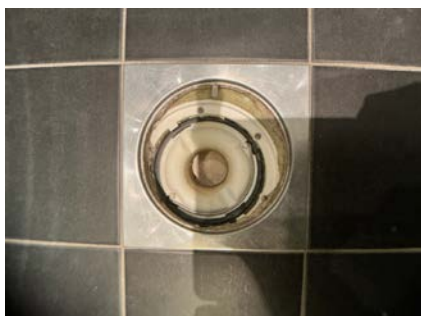
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Smøremembran har en naturlig aldriingsprosess i form av kjemisk uttørring. Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år. Ved å etablere tett dusjkabinett vil badet kunne vare i flere år enn den antatte gjenstående levetiden.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 8.5M2

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 8.5M2

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørbånd og terskel.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM - 8.5M2

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken. RH i veggen ble målt til 34.5%, ingen utslag ved måling i overflater i veggkonstruksjonen.

Relativ luftfuktighet ble målt med lang probe. Den viste relativ luftfuktighet på 34.5% ved en temperatur på 21.2 grader. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 32.8M2

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkken innredning, glatte fronter med gripekant. Benkeplaten er av laminat. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, stekeovn og komfyrvakt.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN - 32.8M2

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



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

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming:

Varmekabler på bad, panelovner.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

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 og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Spørsmål til eier

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

2013 Byggeår

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

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel.



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik.

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

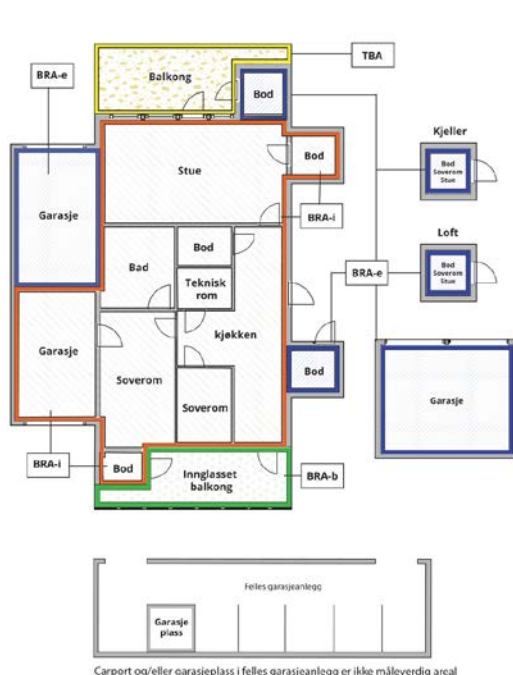
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport 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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	80			80	25
Kjeller		5		5	
SUM	80	5			25
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré/gang - 11.4m ² , bad/vaskerom - 8.5m ² , stue/kjøkken - 32.8m ² , soverom - 11.6m ² , soverom - 13m ²		
Kjeller		Bod - 5m ²	

Kommentar

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Leiligheten disponerer en gitterbod i kjeller oppmålt til 5m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kommunal informasjon som tegninger og andre dokumenter fra byggesak er ikke oversendt for kontroll / gjennomgang.
Det foreligger ferdigattest datert 19-11-2013

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	33	444		13	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Norda Skaret 2D

Hjemmelshaver

Vik Astrid Margrete, Vik Nils Mikkelsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Norda Skaret 2D ligger i et etablert boligområde på Kolltveit i Øygarden kommune. Området består hovedsakelig av enebolig og småhusbebyggelse i rolige omgivelser og fremstår som et oversiktlig bomiljø.

Det er kort vei til dagligvarebutikk, skole og barnehage i nærområdet, samt til servicetilbud og handel på Straume med Sartor Storsenter. Området har god tilknytning til hovedveinettet som gir enkel forbindelse til Bergen og øvrige deler av kommunen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Toril Solheim Vik

Boligen

Norda Skaret 2D

5360 Kolltveit

4626-33/444/0/13

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggscommentar

I hht egenerklæring fra et tidligere salg i sameiet ble det i 2022 utført arbeid på avløpsrør som ble tett pga engangs servietter og feil på et ende rør. Dette ble utbedret av faglært - Sartor Maskin AS.



Bolig selges med boligselgerforsikring

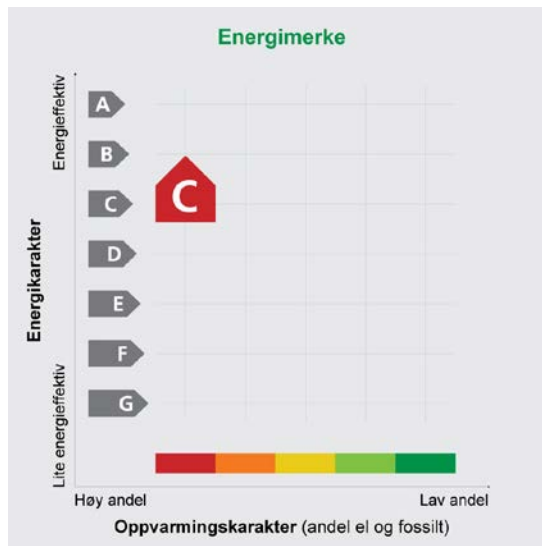
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Norda Skaret 2 D
Postnr	5360
Sted	KOLLTVEIT
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	33
Bnr.	444
Seksjonsnr.	13
Festenr.	
Bygn. nr.	9803874
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2018-931406
Dato	21.09.2018



Innmeldt av **Benedicte Sletten Larsen**

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

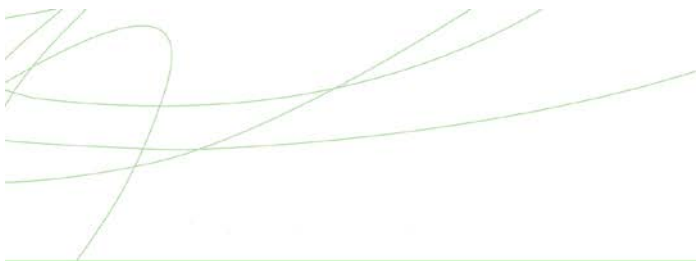
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 9 296 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 296 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

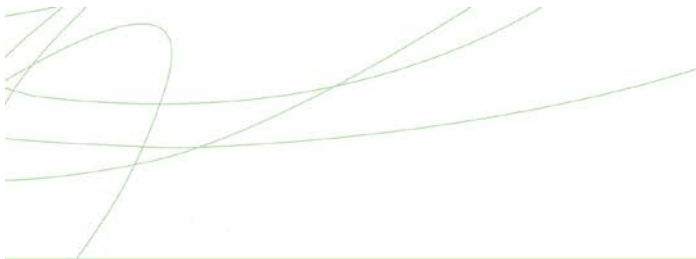
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



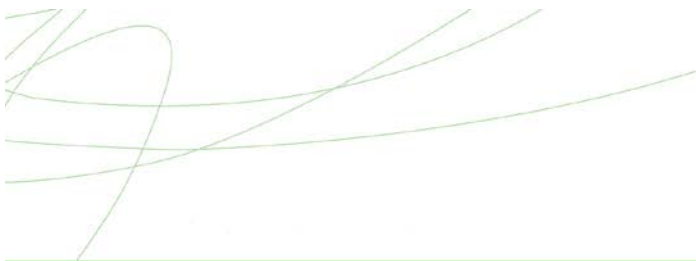
Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Norda Skaret 2 D
Postnr/Sted: 5360 KOLLTVEIT
Leilighetsnummer:

Bolignr: H0202

Dato: 21.09.2018 17:28:22

Energimerkenummer: A2018-931406

Ansvarlig for energiattesten: Benedicte Sletten Larsen

Energimerking er utført av: Benedicte Sletten Larsen

Gnr: 33

Bnr: 444

Seksjonsnr: 13

Festenr:

Bygnnr: 9803874

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Nabolagsprofil

Norda Skaret 2D - Nabolaget Kolltveit - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kolltveit senter Linje 460, 475, 479	1 min 0.1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	24 min 20.5 km
Bergen Flesland	27 min

Skoler

Kolltveit skule (1-7 kl.) 227 elever, 12 klasser	18 min 1.6 km
Knappskog skule (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	4 min 3.1 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 504 elever, 20 klasser	7 min 4 km
Sotra vidaregåande skule 720 elever	7 min 4.1 km
Sotra vgs - avd. Sund 400 elever, 25 klasser	17 min 13.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

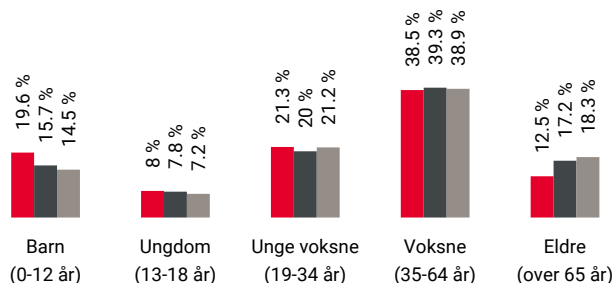
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kolltveit	1 355	544
Knarrevik/Straume	12 303	5 214
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Havhesten Fus barnehage (0-6 år) 85 barn	2 min 0.1 km
Kito	21 min
Knappskog barnehage (1-5 år) 81 barn	5 min 3.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Fjell Post i butikk, PostNord	5 min 4.1 km
Coop Obs Sartor Post i butikk	7 min 5.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



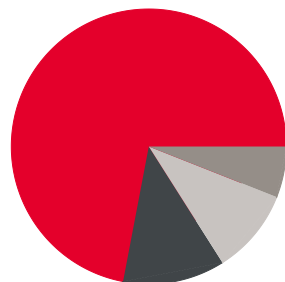
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100

Sport

	Kolltveit nærmiljøanlegg - Ballbinge Ballspill	11 min	1 km
	Kolltveit skule Aktivitetshall	18 min	1.6 km
	Sprek & Blid Straume	9 min	
	Aktiv365 Straume	8 min	

Boligmasse

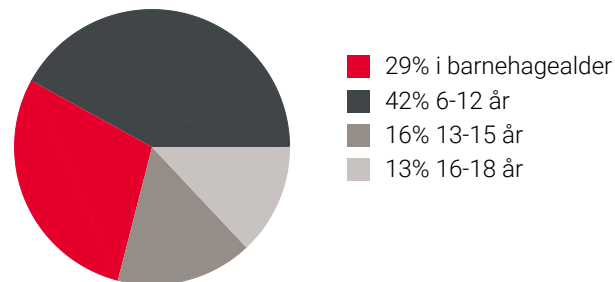


- 72% enebolig
- 12% rekkehus
- 6% blokk
- 10% annet

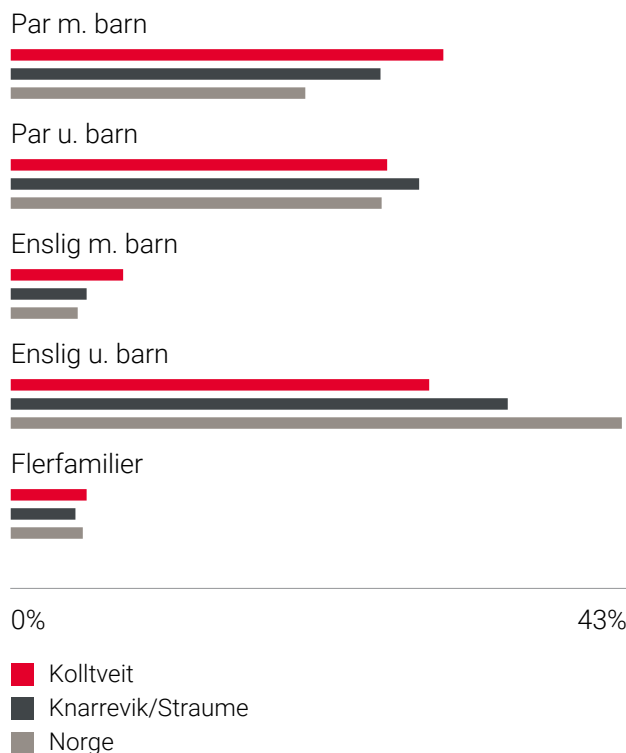
Varer/Tjenester

	Sartor Storsenter	7 min
	Boots apotek Sotra	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

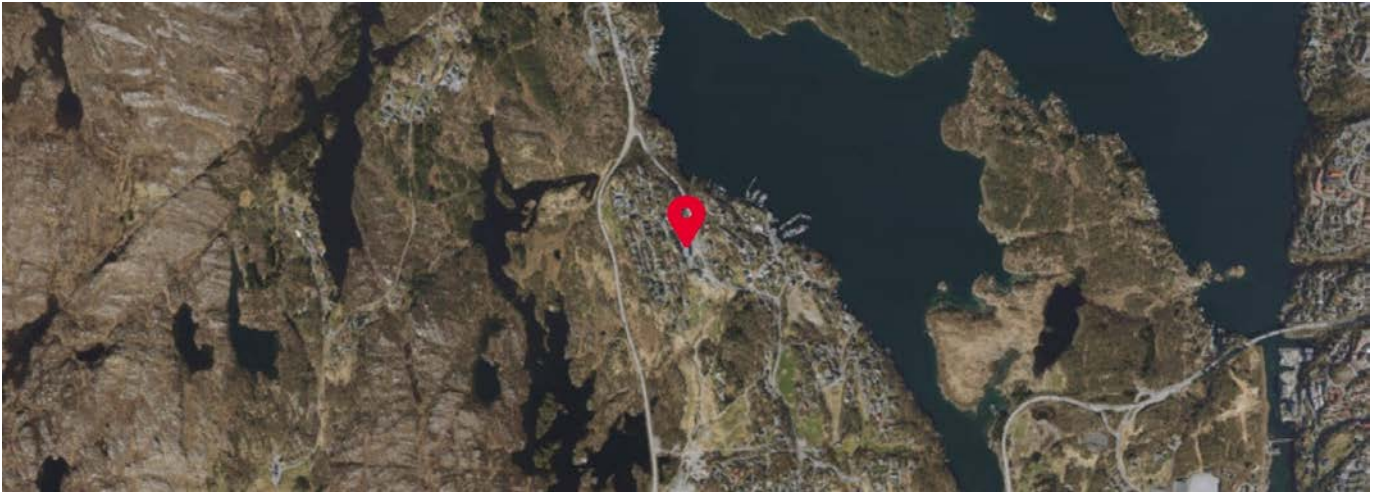


Familiesammensetning



Sivilstand




		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Husordensregler. Pr. 01.05.2024

	<p>1. Formålsbestemmelser.</p> <p>Husordensregler har til hensikt å skape gode forhold blant beboerne i Sameiet Norda Skaret 2. ”Vær mot andre slik du ønsker andre skal være mot deg”</p>
	<p>2. Alminnelige ordensregler.</p> <p>Boligen skal ikke benyttes slik at den sjenerer andre. Alle seksjonseiere er pliktig til å bidra til at ro og orden er som det skal i sameiet.</p>
	<p>3. Leilighet/fellesområde.</p> <p>Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.</p> <p>Musikkøvelser, banking og boring kan skje i tidsrommet mellom kl. 08:00 og 20:00 på hverdager. Musikk dempes slik at lydnivået forblir innenfor leiligheten etter kl 23:00. Den skal ellers ikke forstyrre andre.</p>
	<p>4. Dyrehold.</p> <p>Husdyr må <u>ikke</u> være til sjenanse for andre beboere. Hunder skal alltid føres i bånd. Dyrehold som krever godkjenning eller registrering av Mattilsynet, tillates ikke. Ref. Fugl som hobby Mattilsynet</p>
	<p>5. Parkeringsplasser.</p> <p>Plassene for gjesteparkering skal kun benyttes til besøksparkering. Styret kan taue bort bilvrak, tilhengere og campingvogner/biler, og uregistrerte biler. Kjøring og parkering må skje på en forsvarlig måte og i henhold til oppmerking.</p> <p>I sameiet har vi én parkeringsplass per enhet, ved flere biler (privatbil, firmabil, bobil, tilhenge etc.) plikter beboeren til å finne et alternativ til disse. Det være seg leie av annen beboer, eller parkere et annet sted. Gjesteparkeringen regnes ikke som et alternativ.</p>
	<p>6. Fellesarealer</p> <p>Fellessarealer skal alltid være ryddig. I henhold til brannforskriftene må det ikke plasseres boss, sykler eller hagemøbler i trappegang, inngangsparti, felles inngang eller på adkomstbalkonger/vei.</p> <p>Vasking av fellesområder gjøres av seksjonseierne selv, etter liste. Fellesgangen nede vaskes av alle etter tur (følg liste), og fellesgangene i 2. og 3. etg vaskes av de respektive brukerne.</p> <p>Moppen skal alltid vaskes etter bruk, dette er «vaktavendes» ansvar å huske på etter gangvask.</p>

	<p>7. Bruk av terrasse/altan.</p> <p>Grilling er tillatt, men på eget ansvar. Brannskader forårsaket av grilling er ikke dekket av byggets forsikring, og ansvaret hviler på den enkelte beboer. Dette er også med forbehold om at grillingen ikke er til sjenanse for naboene. Levende lys på bord tillates under tilsyn. Vær oppmerksom på at spyling og høytrykksvasking av terrasser og balkonger er tillatt, men ta hensyn til de som bor under. Montering/bruk av jacuzzi, boblebad e.l.l på terrasse/altan tillates ikke.</p>
	<p>8. Avfallshåndtering.</p> <p>All søppel skal kastes i beholderne i bossområdet. Avfallet sorteres som husholdningsavfall, matavfall, papir og plast. Det er ikke tillatt å sette søppelposer i kjeller, oppgang, adkomstbalkonger/vei, eller på terrassene. Spesialavfall kjøres av den enkelte til miljøstasjon. Gjelder også papp, kartonger, større EPS (isopor) med mere.</p>
	<p>9. Sikkerhet.</p> <p>Sikkerhet har høy prioritet. Ytterdører skal være låst, vent med å gå vekk til de er lukket helt. Slipp kun inn personer du kjenner eller har avtale med. Åpne ikke for ukjente. Lukk vinduer når du er vekk fra leiligheten. Meld fra dersom du ser noe(n) du ikke er sikker på. Arbeidsfolk slippes vanligvis inn av styret, dersom disse skal utføre arbeid for sameiet. Den enkelte beboer har ansvar for de personer det åpnes for.</p>

Kontaktinformasjon styret:

Frode Skauge, styremedlem.

Tlf 901 00 705

Kine E. Smedsrud, styremedlem.

Tlf 480 92 548

Kenneth Nordbø, avtroppende.

Tlf 951 40 866

VEDTEKTER

for Sameiet Norda Skare 2B

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Norda Skare 2B

2. EIENDOMMEN

Bebyggelsen på tomten gnr.33, bnr.444 i Fjell kommune ligger i sameie mellom de eierseksjonene som bebyggelsen er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk eller er eksklusive tilleggsarealer, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, tak og vinduer. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsapparat, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVERSEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREAL

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er isamsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært sameiemøte. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameier.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, må på forhånd godkjennes av styret. En enkelt eller flere av sameierne sammen kan ved bestemmelse i vedtektene gi sin midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper. Hvis det ikke er fastsatt når eneretten til bruk skal opphøre, opphører den når det vedtas som vedtektsendring med 2/3 flertall i sameiermøte. Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

5. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder balkonger. Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inntil bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten som er fellesareal og andre fellesarealer og anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

7. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

8. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet

8.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og den siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Forenklet regnskapsoversikt skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære sameiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer og eventuell forretningsfører har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styrelederen og eventuell forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameieren ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

8.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmer etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner og fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12, 2. ledd, annet punktum.
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere. Det kreves videre tilslutning fra de sameiere det gjelder å innføre vedtektsendringer som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen med tilhørende eksklusivt tilleggsareal.

8.5 Ugildhet i sameiermøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

8.6 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

1. Behandle styrets årsregnskap.
2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
3. Fastsette budsjettet for kommende år.
4. Velge styreleder når lederen er på valg.
5. Velge styremedlemmer som er på valg.
6. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
7. Behandle forslag fra styret og
8. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

9. STYRET

9.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre med minst 1 medlem fra hver seksjon som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i sameiermøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette igang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av

styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter sameiermøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for 2 år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

9.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

9.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

9.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

10. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

11. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære sameiermøtet.

13. MISLIGHOLD

13.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

13.2 Krav om fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5284

SAMEIET NORDA SKARE 2B

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NORDA SKARE 2B

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

Dato for årsmøtet:

26. april 2026 kl. 12:00, Norda Skaret 2F, leilighet 19.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Årsregnskap utformet av Obos er fortsatt ikke klart når innkallelsen er sendt, dette blir ettersendt beboere når regnskap er klart. Budsjett 2026 i årsregnskap har flere feil ved seg, det er derfor opprettet en egen sak med nytt budsjett.

Saker fra beboere kan sendes til nordaskare2@styrerommet.no innen tirsdag 21.04.

Innkalling vil bli oppdatert om det kommer inn saker.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Budsjett 2026
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NORDA SKARE 2B

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

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Sak 6

Budsjett 2026

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nytt budsjett for 2026.

Styrets innstilling

Her er det lagt inn en økning på fellesutgifter som skal tre i kraft 01.06.26 for å komme i pluss i budsjettet. Styret anbefaler denne økninger for å unngå et negativt resultat på budsjettet.

Forslag til vedtak

En økning av fellesutgifter på 5% fra 01.06.26

Vedlegg

1. Budsjett 2026.jpg

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Velges i årsmøtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

1. Innledning

Styreleder Kine Smedsrud, Styremedlem Frode Skauge, Styremedlem Mikael Lint.

Her kommer litt informasjon om styrets prioriteringer og utfordringer det siste året.

2. Styrets arbeid:

Styret har i perioden hatt 3 fysiske møter, mange telefonmøter og jevn kommunikasjon på messenger.

Kommunikasjon til beboere har blitt forflyttet fra facebook og papirform til Vibbo, her har det blitt lagt ut informasjon om bygget som deretter har blitt sendt på mail til beboere. Det ligger nå egne tema på Vibbo som dekker informasjon om lading, tap av nøkler, regnskapsfører, bygget, internett og tv, dugnad og diverse annet. Vedlikeholdsarbeid som har blitt gjort i perioden er IF har vært på byggsjekk. Her ble pågående avvik lukket og alt er nå fint.

Taksjekk av Øygarden Eiendomsservice AS, her mangler rapport.

Radonsjekk i alle leiligheter i 1. og 2. etg. gjennomført av Radongruppen Norge AS. Her er alt bra.

Alle trapper og inngangshus på baksiden har blitt vasket og malt av Øygarden Eiendomsservice AS.

Skråningen bak er blitt ryddet for trær og kvist og trær i skråningen er behandlet med rundoup av Øygarden Eiendomsservice AS.

Spesielle utfordringer har vært økonomi, forhøyete kostnader har resultert til økning i fellesutgifter. Bytte av DnB til Obos bank har også resultert i litt rot med fellesutgifter der flere beboere har betalt for mye, og deretter fått for mye tilbake av Obos.

Det har blitt arrangert tre dager med felles dugnad, i tillegg til lansering av nytt dugnad system der beboere betaler inn en fast sum i måneden som de kan få tilbakebetalt etter 6 timer gjennomført dugnad. Dugnad er nå selvstyrt der beboere selv tar kontakt med dugnadansvarlig og melder seg opp på oppgaver. Dette fungerte veldig bra første året, men fungerer sålangt dårlig i 2026.

Det ble arrangert en felles sammenkomst med pizza og drikke utenfor bygget i 2025.

Det ble kjøpt inn snøfreser til sameiet, denne går på bensin og kan bemannes av alle. Den befinner seg på teknisk rom.

Fellesgang nede har blitt ryddet, og det ble laget en midlertidig bod på teknisk rom. Her finner man redskap, beis og diverse til dugnad eller bygget.

3. Økonomisk oversikt

Dugnad avgift belastes nå sammen med fellesutgifter hver måned istedenfor en gang i året, dette så det blir lettere å kontrollere hvem som eier hvilken penger ved salg av leilighet.

Lånet er blitt forflyttet fra DnB til Obos banken. Det gjennstår -202 521kr å betale tilbake, og den flytende renten er på 7.05%

Det er gjort en økning av fellesutgifter den 01.01.26, det forventes en ny økning på 5% den 01.06.2026

Det er ikke planlagt spesiell vedlikehold i budsjettet grunnet dårlig økonomi, det er heller planlagt penger for uforutsette hendelser. Budsjettet går i pluss i underkant 5000kr, og har ikke noe rom for utbedring av poststativ, bossbinge eller uteområde per i dag. Her må neste styre vurdere videre økning av fellesutgifter eller å belaste beboere en engangssum om noe vedlikehold skal gjennomføres i 2026

4. Framtidsplaner

Det anbefalest en årlig økning av fellesutgifter på 5-10% frem til lånet er ferdig nedbetalt i 2029.

Vedlikehold som bør prioriteres fremover er maling/beising av bygget sin vestsida, nordsida og østsida. På vestsida er trapper og inngangshus beiset sommeren 2025.

Uteområde trenger ett løft.

Bossbinge har en konstruksjonsfeil som resulterer i oversvømmelse ved kraftig nedbør, dette bør utbedres.

Hull for tømning av vann er plassert 1-2 cm over bakkenivå og resulterer i store mengder vann i bingen.

Postkasser bør vurdere å flytte inn i fellesgang nede for å forhindre stjeling av post eller post ødelagt av vær. Eventuelt bør man vurdere et tak til postkassestativ for å skåne mot vær og vind.

Vedlegg 1 til sak 6. Budsjett 2026

Company: 5284, Period: 2026 - 4					
	Regnskap 2025	Budsjett 2026	Regnskap hittil i år	Budsjettutkast 2027	Budsjett 2027
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	377,510	512,834	178,104	0	0
3600 Felleskostnader fast eiendom	377,510	498,300	178,104	0	0
3600 Felleskostnader fast eiendom (06/26 - 12/26) 5%økning		14,534			
ANDRE INNTEKTER	34,519	0	0	0	0
3900 Annen driftsrelatert inntekt	34,519	0	0	0	0
INNTEKTER	412,029	512,834	178,104	0	0
PERSONALKOSTNADER	-5,640	-5,640	0	0	0
5400 Arbeidsgjeveravgift	5,640	5,640	0	0	0
STYREHONORAR	-40,000	-40,000	0	0	0
5330 Godtgjørelse til styremedlemmer	40,000	40,000	0	0	0
REVISJONSHONORAR	-17,385	-17,385	0	0	0
6700 Revisjonshonorar	17,385	17,385	0	0	0
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-35,261	-35,261	-36,636	0	0
670 Forrettingsførerhonorar	0	0	0	0	0
6710 Forrettingsførerhonorar	35,261	35,261	36,636	0	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-23,671	-29,000	-249	0	0
6601 Drift/vedl.hold bygninger	16,438	25,000	0	0	0
6604 Drift/vedl.hold utvendig anlegg	359	500	249	0	0
6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	4,640	1,000	0	0	0
6640 Kostnader dugnader	2,235	2,500	0	0	0
FORSIKRINGER	-61,830	-87,540	-43,695	0	0
7500 Forsikringspremie	61,830	87,540	43,695	0	0
LADEPUNKT	0	-7,000	-2,357	0	0
4825 Ladekostnader EL-bil	0	7,000	2,357	0	0
ENERGI / FYRING	-41,596	-35,000	-5,356	0	0
6200 Energi	41,596	35,000	5,356	0	0
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-149,820	-155,820	-38,955	0	0
6670 TV-anlegg/bredbånd	149,820	155,820	38,955	0	0
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-108,771	-18,700	-1,929	0	0
6340 Lys og varme	876	1,000	0	0	0
6510 Håndverktøy	14,527	5,000	0	0	0
6590 Annet driftsmateriale	3,798	4,000	0	0	0
6740 Vaktmestertjenester	54,813	0	0	0	0
6780 Snørydding	4,063	0	0	0	0
6790 Annen driftskostnader	0	0	26	0	0
6890 Annen kontorkostnad	400	500	1,106	0	0
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2,200	2,200	0	0	0
7740 Øreavrunding	-1	0	-8	0	0
7770 Bank- og kortgebyr	5,003	6,000	804	0	0
7830 Tap på fordringer, fradragsberettiget	22,193	0	0	0	0
DRIFTSKOSTNADER	-483,975	-431,346	-129,177	0	0
DRIFTSRESULTAT	-71,946	81,488	48,928	0	0
FINANSINNTTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTTEKTER	959	0	0	0	0
8041 Andre renteinntekter	244	0	0	0	0
8050 Renteinntekt bankinnskudd	715	0	0	0	0
FINANSKOSTNADER	-20,679	0	-3,774	0	0
8150 Rentekostnad banklån	19,339	0	0	0	0
8152 Rentekostnad banklån	1,340	0	3,766	0	0
8171 Rentekostnad leverandørgjeld	0	0	8	0	0
FINANSPOSTER	-19,720	0	-3,774	0	0
RESULTAT	-91,666	81,488	45,153	0	0
LÅNEOPPTAK	0	0	0	0	0
AVDRAG PÅ LÅN	-217,934	-77,052	15,413	0	0
ENDRING LIKVIDITET	126,268	4,436	29,740	0	0

SAMEIET NORDA SKARE 2B
ORG.NR. 913076656, KLIENTNR. 5284

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	453 012	423 009	523 000
Ladeinntekter elbil		0	22 304	0
Andre inntekter	3	34 519	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		487 531	445 313	523 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-5 640	-7 050	6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-50 000	40 000
Avskrivninger	11	-45 372	-26 301	
Revisjonshonorar		-17 385	-105 385	0
Forretningsførerhonorar		-35 261	0	37 000
Drift og vedlikehold	6	-23 671	-147 547	30 000
Forsikringer		-61 830	-103 388	88 000
Ladekostnader EL-bil		0	0	7 000
Energi/fyring	7	-41 596	0	35 000
TV-anlegg/bredbånd		-149 820	-145 500	156 000
Andre driftskostnader	8	-108 771	-67 682	19 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-529 346	-652 852	-418 000
DRIFTSRESULTAT		-41 815	-207 539	105 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	9	959	3 470	0
Finanskostnader	10	-20 679	-20 559	-17 123
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-19 720	-17 090	-17 123
ÅRSRESULTAT		-61 536	-224 629	84 000
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		-61 536	-224 629	

SAMEIET NORDA SKARE 2B
ORG.NR. 913076656, KLIENTNR. 5284

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	181 488	226 860
SUM ANLEGGSMIDLER		181 488	226 860
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	21 808
Andre kortsiktige fordringer	12	109 580	0
Driftskonto OBOS-banken		105 558	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 400	0
Innestående i andre banker		65	117 043
SUM OMLØPSMIDLER		228 603	138 851
SUM EIENDELER		410 091	365 711
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		54	61 589
SUM EGENKAPITAL		54	61 589
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	217 934	0
Annen langsiktig gjeld		0	275 445
SUM LANGSIKTIG GJELD		217 934	275 445
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		145 357	2 109
Leverandørgjeld		27 622	20 613
Skyldige offentlige avgifter	14	19 040	0
Påløpte renter		84	5 954
SUM KORTSIKTIG GJELD		192 103	28 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		410 091	365 711
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Øygarden, __. __. 2025
Styret i Sameiet Norda Skare 2b

Kine Ekreskar Smedsrud

Frode Skauge

Mikael Poulsen Lint

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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. 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	453 012
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	453 012

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Dugnad	18 466
Felleskostnader	16 053
SUM ANDRE INNETEKTER	34 519

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-40 000
SUM STYREHONORAR	-40 000

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 438
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-359
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 640
Kostnader dugnader	-2 235
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-23 671

NOTE 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-41 596
SUM ENERGI / FYRING	-41 596

NOTE 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-14 527
Annet driftsmateriale	-3 798
Lyspærer og sikringer	-876
Vaktmestertjenester	-54 813
Snørydding	-4 063
Andre kontorkostnader	-400
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-5 903
Øreavrunding	1
Tap på fordringer	-22 193
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-108 771

NOTE 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	319
Renter bank	396
Andre renteinntekter	244
SUM FINANSINTEKTER	959

NOTE 10**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-19 339
Pantegjeldsrenter	-1 340
SUM FINANSKOSTNADER	-20 679

NOTE 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Elbil Ladestasjon		
Tilgang 2024	226 860	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-45 372	
		181 488
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		181 488
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-45 372

NOTE 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre avsetninger	34 078
Avsatt felleskostnader Januar og Februar	75 502
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	109 580

NOTE 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,05 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2025 -223 013

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 5 079

-217 934**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-217 934****NOTE 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -13 400

Skyldig arbeidsgiveravgift -5 640

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-19 040**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.04.26

Selskapsnummer: 5284 Selskapsnavn: SAMEIET NORDA SKARE 2B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET NORDA SKARE 2B

Organisasjonsnummer: 913076656

Møtet ble avholdt 26. april kl. 12:00, Norda Skaret 2F, leilighet 19.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9

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:

Rolf Smedsrud er valgt.

✓ Vedtatt.

2. 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.

3. 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 Kine Smedsrud foreslått. Som protokollvitner ble Mikael Lint foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt. Årsregnskap var ikke tilgjengelig i tide når innkallingen ble sendt. I henhold til vedtektene skal årsregnskap gjøres tilgjengelig for beboere minimum en uke før årsmøte. Møteleder ga beskjed om brudd på vedtektene før avstemning om godkjenning ble gjort.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Vedtatt.

6. Budsjett 2026

Nytt budsjett for 2026.

Styrets innstilling

Her er det lagt inn en økning på fellesutgifter som skal tre i kraft 01.06.26 for å komme i pluss i budsjettet. Styret anbefaler denne økning for å unngå et negativt resultat på budsjettet.

Forslag til vedtak:

En økning av fellesutgifter på 5% fra 01.06.26

✓ Vedtatt.

7. Ny avtale med Altibox

Avtalen vår med altibox/bergen fiber utgår i juli 2026. For å kunne fortsette å bruke internett og tv må styret tegne et nytt abonnement som gjelder for to år. Pris per mnd, per husstand er 649.25kr
Det blir samme pakke som vi allerede har hatt.

Styrets innstilling

Styret har sjekket et par andre alternativer og landet på at dette er det billigste av det vi har sett. Styret anbefaler å tegne nytt abonnement for 2 år.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler å tegne nytt abonnement for 2 år.

✓ Vedtatt.

8. Dugnad

Per i dag betaler hver husstand 150kr i måneden til en dugnadskonto. Deretter kan hver husstand arbeide dugnad i 6 timer for å få denne summen tilbakebetalt i slutten av året. De som ikke ønsker, eller ikke har mulighet, til å jobbe dugnad, betaler seg ut av dette med at pengene kan bli brukt til å leie inn arbeidskraft. Man skal først og fremst leie inn arbeidskraft blant beboere, men dette koster sameiet veldig mye penger og fungerer ikke. Det har også vært veldig lite initiativ til å gjøre dugnad i år.

Styrets innstilling

Systemet vi har i dag fungerer ikke. Styret ønsker innspill til endring på årsmøte.

Forslag til vedtak:

- Beboere leier inn hverandre til å utføre sine dugnadstimer. - Kombinere dugnadslister med felles dugnad før 17.mai

Vedtatt. Det ble vedtatt at styret ikke lenger kan leie inn arbeidskraft blant beboere. Skal man bruke arbeidskraft i sameiet må beboere lage en avtale seg i mellom der feks "Beboer 1" leier inn "Beboer 2" til å gjøre sine dugnadstimer. "Beboer 1" og "Beboer 2" bestemmer da seg imellom timespris. Skal styret

✓ leie inn arbeidskraft må de bruke etablerte firmaer. Det kom også innspill om at beboere ønsker 2 felles dugnadsdager der de kan gjøre dugnadsoppgaver i sammen med andre. Dette i tillegg til dugnadslistene hvor man kan sette seg opp individuelt på dugnad når det passer. Det ble vedtatt å arrangere felles dugnad før 17.mai.

9. Loppemarked

Fremmet av: Jane Bakke

Sameiet arrangerer loppemarked hvor beboere kan komme med ting de ønsker å selge. Inntekten går til sameiet.

Forslag til vedtak:

Jane Bakke arrangerer loppemarked hvor beboere kan selge bakverk og kaffi der inntekten går til sameiet. Sameiet kan selge utstyr som ikke lenger er i bruk, inntekten går til sameiet. Beboere kan selge private eiendeler, 5% av inntekten går til sameiet

✓ Vedtatt. Det ble bestemt under møtet at denne saken ble tatt opp etter det formelle årsmøtet var avsluttet og ble derfor ikke en sak man trengte å stemme på.

Jane tar på seg og arrangere loppemarked, mer info kommer.

10. Valg av tillitsvalgte

Som styremedlem eller styreleder er hovedoppgaven å sørge for at bygget ikke forfaller, og at sameiet har penger til å betale regningene sine. Vi har en regnskapsfører som styret med innkreving og betaling av penger. Styrets oppgave er å godkjenne fakturaer som regnskapsfører legger inn, og å svare på mail. Selve vedlikehold av bygget gjør man ved å for eksempel motivere til dugnad, eller ved å leie inn arbeidskraft.

Styret har også mulighet til å forme sameiet i en retning. Har du prosjekt du brenner for, da er styret en fin plass å starte. Her kan en forme dugnad, sosiale sammenkomster, eller planlegge for utbedring av uteområdet eller lignende i budsjettet.

Sameiet er pliktig til å ha et styre.

Innstilling

Om ingen melder seg til styreleder foreslår styret at vi leier inn styreleder eksternt. Her foreslår styret Kenneth Danielsen, Boligledelse AS. De tilbyr styreleder for en startsum på 36 876kr i året. Dette krever en straksinnbetaling fra alle beboere på 1000kr, eller en videre økning i husleie på 8% for å få råd til dette. Dette er utenom de 5% som allerede er anbefalt for å komme i pluss i budsjettet.

Styreleder (2 år)

Ingen ble valgt

Jane Bakke har meldt seg som styreleder.

Følgende stilte til valg:

Ingen stilte til valg

Styremedlem (2 år)

Ingen ble valgt

Ingen har meldt seg som styremedlem. Det står i vedtektene at nytt styre skal bestå av 3-5 medlemmer. Nytt styre kan først velges når 2 styremedlem melder seg. Det ble besluttet å holde ekstraordinært årsmøte så fort man får inn 2 kandidater til styremedlem.

Følgende stilte til valg:

Ingen stilte til valg

11. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

20 000kr til styreleder

10 000kr til styremedlem

10 000kr til styremedlem

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 40 000kr

 Vedtatt.

SAMEIET NORDA SKARE 2B

Org.nr. 913076656

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 05.09.2024 kl. 19:00

Sted: Kolltveit Grendahus, Kolltveitvegen 63, 5360 Kolltveit

KONSTITUERING:

Til stede, inkl. fullmakter, seksjonsnr.: 2, 3, 11, 12, 15, 17, 19 – totalt 7

Fullmakter, seksjonsnr.: 3, 15, 19 – totalt 3

Godkjenning av innkalling og dagsorden: Godkjent

Godkjenning av fullmakter: 3 fullmakter fra seksjonsnr. 3, 15, 19 ble godkjent

Valg av møteleder: Kenneth Nordbø (avtroppende styreleder)

Valg av protokollfører: Kenneth Nordbø (avtroppende styreleder)

Valg av 2 personer for signering av protokoll i tillegg til avtroppende:

May Britt Eknes og Mikael Lint

VALG AV STYREMEDLEMMER v/akklamasjon

Styreleder, frem til neste ordinære årsmøte-2025: **Kine E. Smedsrud (1 år)**

Kine var tidligere valgt som styremedlem (2 år) på ordinært årsmøte 30.4.24.

Nytt styremedlem for Kine, frem til neste ordinære årsmøte-2025: **Mikael Lint (1 år)**

Vara styremedlem, frem til neste ordinære årsmøte-2025: **May Britt Eknes (1 år)**

Frode Skauge er tidligere valgt som **styremedlem** (1 år) på ordinært årsmøte 30.4.24.

Valg av eksternt styreleder, ref. Alternativ 2B i innkallingen: 0 stemmer, etter valg av Kine.

BENKEFORSLAG STYREHONORAR

Foreslått øket fra kr. 30.000,- til kr. 40.000,- per år, og fordeles som følger:

Styreleder: kr. 20.000,-


Styremedlem, 2 stk.: kr. 10.000,- hver

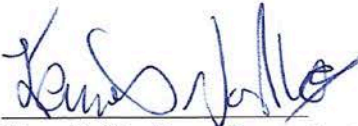
Varamedlem: 0

Forslaget ble vedtatt med: 7 av 7 stemmer

Møtet ble avsluttet kl. 19:50


May Britt Eknes


Mikael Lint


Kenneth Nordbø 7.9.24

 <p>Fjell kommune Postboks 184 5342 STRAUME</p>	Ferdigattest		
	Saksnr 2010/1744	Løpenr 24889/2013	
	Eigedom/byggjestad Nordra Skaret 2A		
	Gnr 33	Bnr 444	Festenr Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Raft Arkitekter A/S Postboks 7 5358 FJELL	Tiltakshavar (namn og adresse) Kolltveit trelast AS Kolltveit 5353 STRAUME
---	---

Spesifikasjon		
Dykkar søknad Heile tiltaket		
Tiltak/bygg: Ombygging/bruksendring til bustad		
Vedtak gjort av: Plan- og utbyggingssjefen	Vedtak dato 02.08.2010	Vedtaknr DPU.10/691
Dato sluttkontroll 11.11.2013	Kontrollansvarleg Sartor Maskin, Ventilasjon Varme Teknikk AS, Sotra Bygg AS, K.A. Løvik AS, Fjellsirkring Interhandling AS, VVS Fag AS, H. Skarholm AS.	
<p>Ut frå innsendt dokumentasjon finn kommunen at tiltaket er utført i samsvar med løyve og gjeldande lover og retningsliner.</p> <p>Ferdigattest er gjeve i medhald av plan- og bygningslova § 99.1</p> <p>Merknader:</p>		

Underskrift		
Stad Straume	Dato 19.11.2013	Stempel/underskrift Lise Rein

Kopi til			
Reidun Gjerde	Økonomiavdelinga	her	

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601506469
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 951996777 Navn FJELL KOMMUNE Adresse Postboks 184, 5342 STRAUME

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 939207767 Navn Kolltveit Trelast AS Bruksenhet 5353 STRAUME

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 1246 Gnr 33 Bnr 444

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1246	33	444	0	1	53 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	33	444	0	2	54 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	33	444	0	3	58 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	33	444	0	4	57 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	33	444	0	5	56 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	33	444	0	6	51 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	33	444	0	7	46 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	33	444	0	8	57 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	33	444	0	9	67 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	33	444	0	10	80 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	33	444	0	11	78 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	33	444	0	12	78 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	33	444	0	13	80 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	33	444	0	14	66 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	33	444	0	15	67 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	33	444	0	16	80 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	33	444	0	17	78 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	33	444	0	18	78 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei
1246	33	444	0	19	80 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 861263 Tinglyst: 09.10.2013
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1246	33	444	0	20	66 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rekvirentens navn KOLLTVEIT TRELAST AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse GANGSTØGARDEN 8	
Postnr. Poststed 5360 KOLLTVEIT	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. Ref. nr. 939 207767	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr. Kommunens navn 1246 FJELL	Gnr. Bnr. Fastenr. Snr. 33 444
--	--

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) 965 282378	Navn NISTAD GRUPPEN AS	ideell andel 3) 1/1
--	----------------------------------	-------------------------------

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål	Brek (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brek (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brek (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brek (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brek (teller)	Tilleggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	53	B	13	B	80	B	25				37				49			
2	B	54	B	14	B	66	B	26				38				50			
3	B	58	B	15	B	67	B	27				39				51			
4	B	57	B	16	B	80	B	28				40				52			
5	B	56	B	17	B	78	B	29				41				53			
6	B	51	B	18	B	78	B	30				42				54			
7	B	46	B	19	B	80	B	31				43				55			
8	B	57	B	20	B	66	B	32				44				56			
9	B	67	B	21				33				45				57			
10	B	80	B	22				34				46				58			
11	B	78	B	23				35				47				59			
12	B	78	B	24				36				48				60			
Sum tellere:								1330	= nevner:	1330									

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 27/5-13	Utstederens underskrift <i>Nils Håvard Stenersen</i> ihiht general fullmakt
------------------------	--

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagtbygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato KOLLTVEIT 27.05.13	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Nils Arne Olsen Ihtt generalfullmakt fra Nistad Gruppen AS og firmattest fra Kolltveit Trelast AS	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
----------------------------------	---	--

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

Styret erklærer at sameiendommen har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato _____ Underskrift _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Beføring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
33	444		1-20	FSØLL

Dato _____ Stempel og underskrift _____

07.10.13 *Aage Opheim*

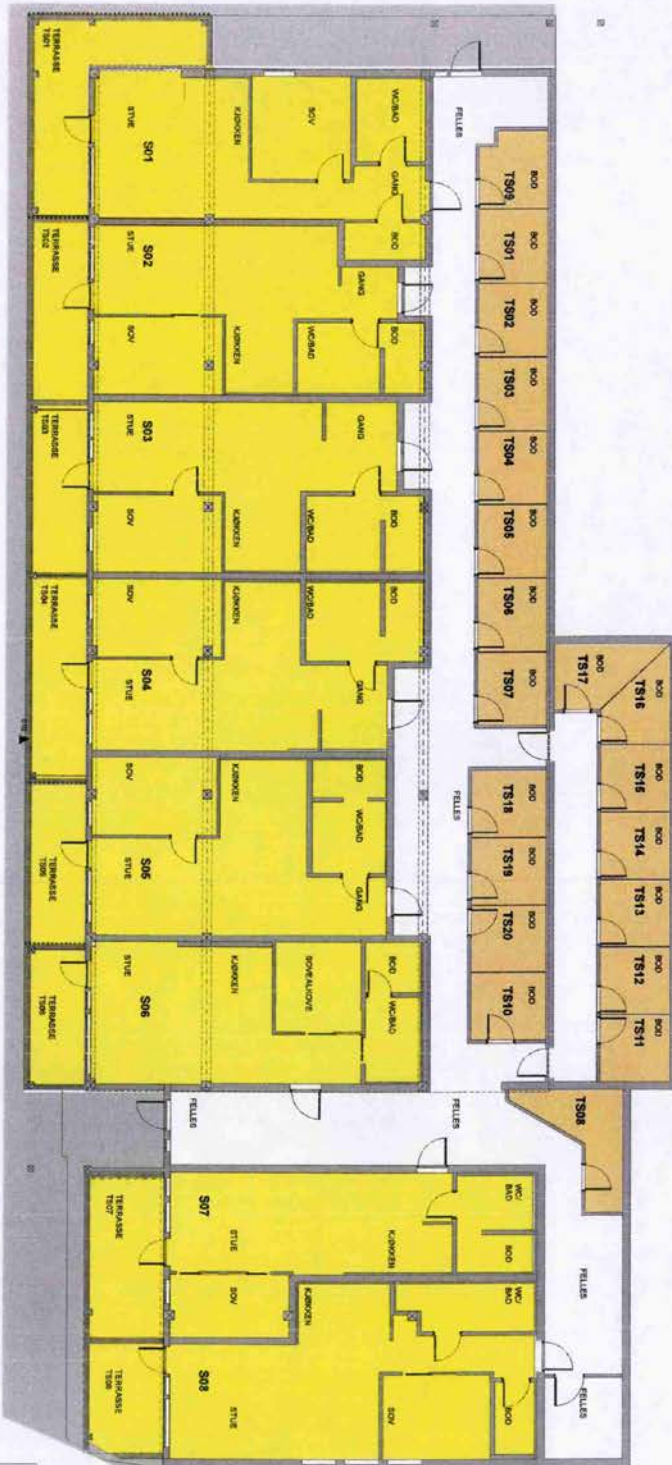


Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendommens samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato _____ Utstederens underskrift _____

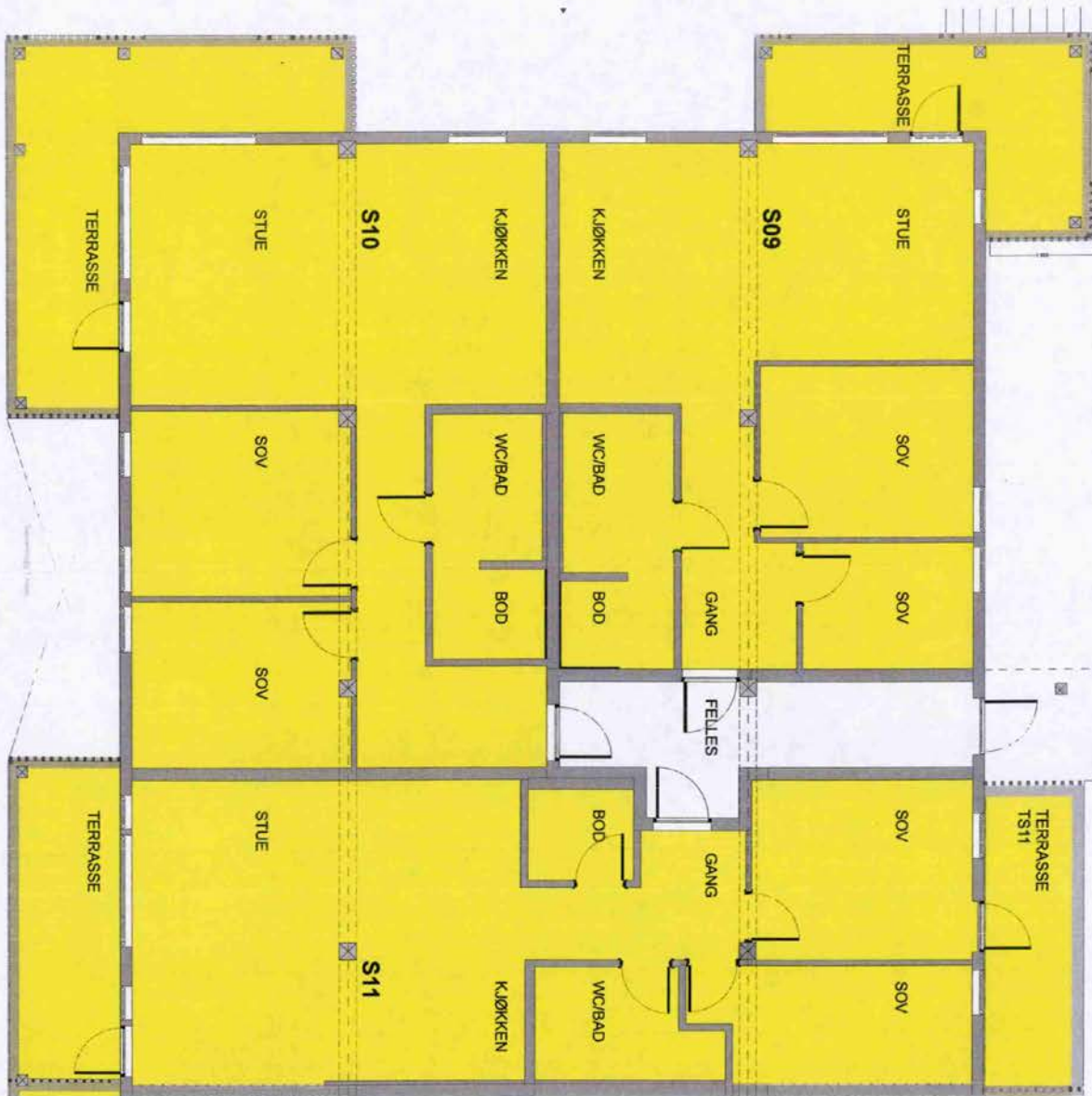


FJELL KOMMUNE
 Sentralarkivet

04 OKT. 2013

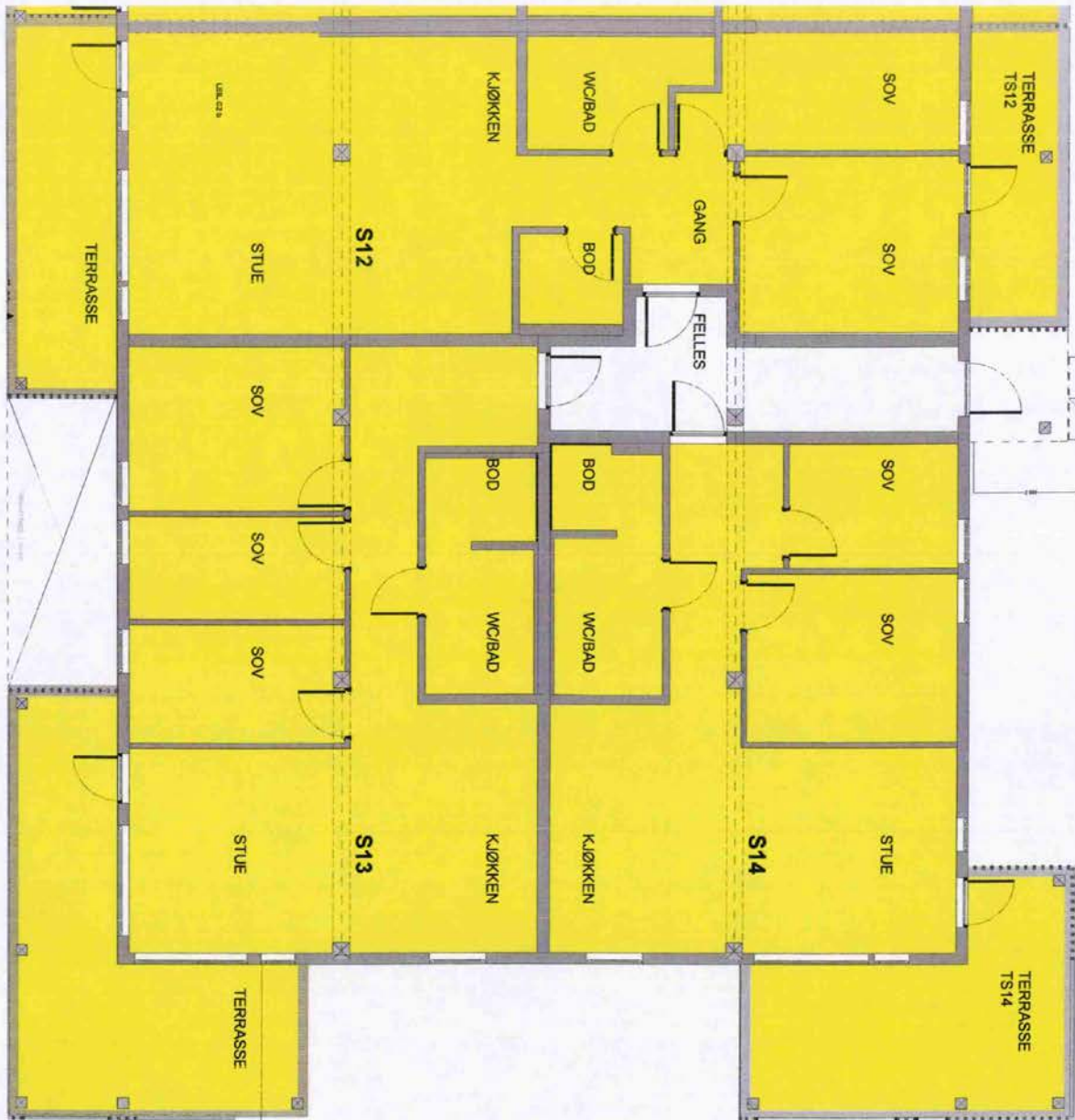
J.nr. 13/1446-2 L.nr. 21534/13
 Arkiv nr. 33/144 Saksh. Casper
 580

PROSJEKT	NUMMER	1	1
TITEL	NUMMER	1	1
TILTAKSØYER	NUMMER	1	1
KOLLEKTIVTRELASTAS	NUMMER	1	1
KOMMUNE	NUMMER	1	1
FJELL	NUMMER	1	1
DATE	NUMMER	1	1
17.04.13	NUMMER	1	1
TEGNING	NUMMER	1	1
1. ETASJE	NUMMER	1	1
MALESTOKK	NUMMER	1	1
1:100	NUMMER	1	1
RAFT	NUMMER	1	1
arkitekt as	NUMMER	1	1

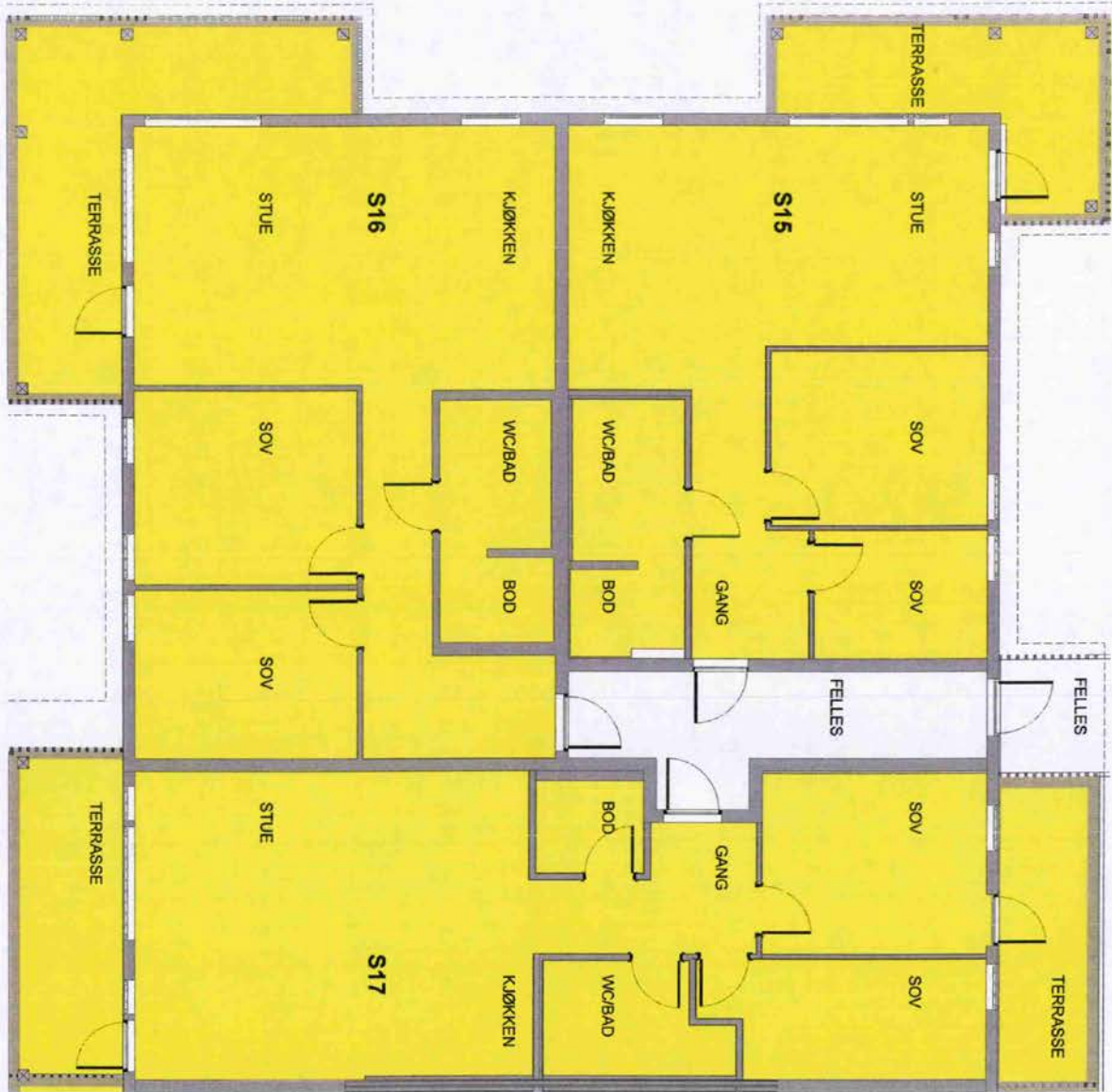


PROSJEKT	1160
KOLLEKTIVBOLIGEN	
TILTAKSNAVER	
KOLLEKTIV TRULUST 7 AS	
KOMMUNE	
FJELL	
FAKTE	
NUM	401
401	
DATO	17.04.13
TEGNING	
TEGNER	
TEK. SIKRETTSSTYRETT	
MALESTØKK	
401/110	
KORREKT	
SKALLET	X
SKALLET	X
SKALLET	X
SKALLET	X

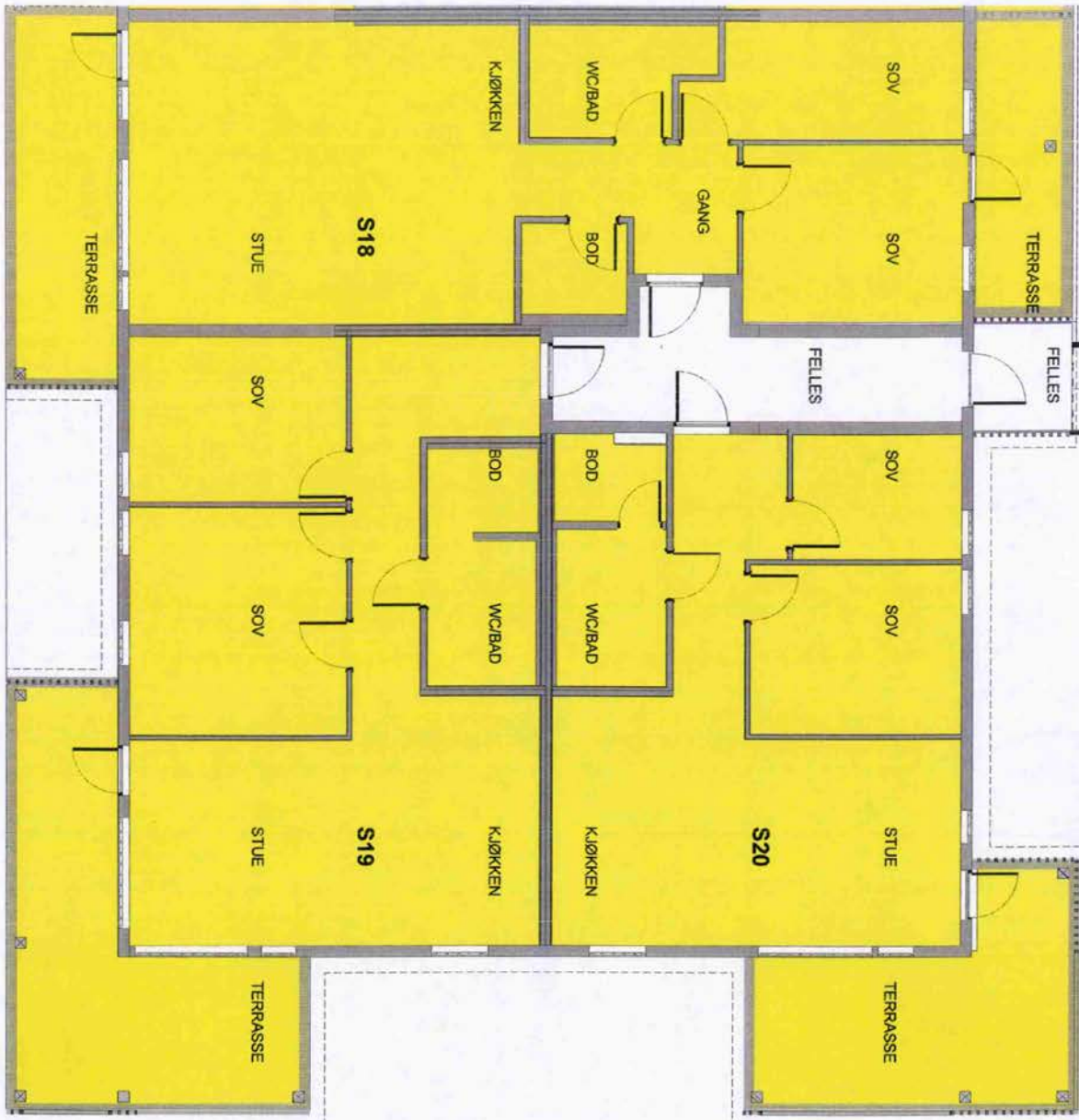




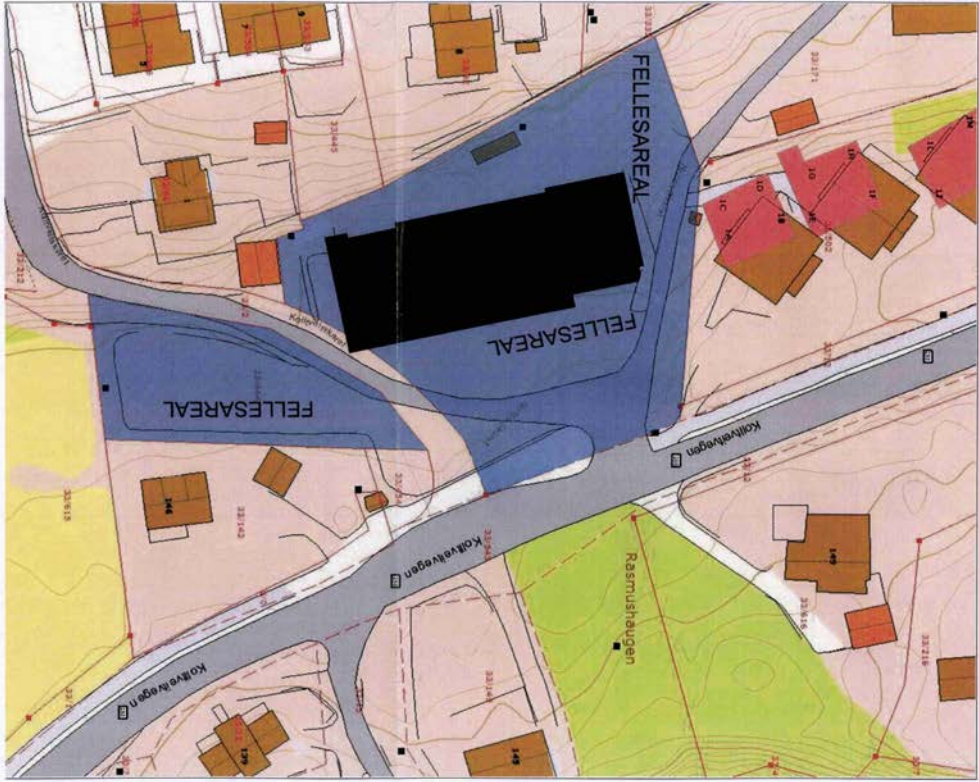
PROSJEKT	1109
KOLLEKTOR	KOLLEKTOR
TILTALESVNER	TILTALESVNER
KOLLEKTIV TRELAST AS	KOLLEKTIV TRELAST AS
KOMMUNE	FJELL
FJELL	FJELL
NOE	NOE
444	444
110413	110413
TEGNING	TEGNING
TEGNERBUREAU/UTVORSEL	TEGNERBUREAU/UTVORSEL
227046/1	227046/1
MÅLSTOKK	MÅLSTOKK
1:100	1:100
KORREKTUR	KORREKTUR
014	014
RAFT	RAFT
arkitekter as	arkitekter as



PROSJEKT	1189
KOGLYNTRELLINGEN	
TILTAKSØVER	
KOLLIVERT TRELST AS	
KOMMUNE	
FJELL	
KORT	33
BLÅ	444
DATA	17.04.13
TEGNING	
TEK. ANVENDELSE	PROSJEKT
TEMA	130104517
MALESTØKK	
ÅAR 1:100	
MASTERT	1:500
GA	1:200
KOLLEKT	1:2
RAFT	
arkitekter as	



PROSJEKT	1109
KOLLEKTIVBOLIGER	
TILTAKSHAVER	
KOLLEKTIV TRELAST AS	
KOMMUNE	
FJELL	
NR	33
ADNO	441
17.04.13	
TEGNING	
TEK. ANSVARLIG HOVEDT. LEVERE	
MALESTØKK	
A44-1-100	
MASTERT	
OM	
RAFT	
arkitekter as	



**Oversiktskart i forbindelse med seksjonering
av gnr.33/444 Fjell Kommune**

Målestokk: 1:500



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Norda Skaret 2D
5360 KOLLTVEIT**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anna Hjelle**Oppdragsnummer:****Telefon:** 466 97 633
E-post: anna.hjelle@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre