

Rostaliene 41C



Nyere tiltalende 3-roms | Moderne standard | Parkering i garasje | Barnevennlig beliggenhet med kort vei til det daglige!

Adresse: Rostaliene 41C, 5308 KLEPPESTØ
Boligtype: Leilighet
Eieform: Eierseksjon
Byggeår: 2019
Gnr:/Bnr:/Snr: 14/352/34
Bra-i: 65.0 m²
Bra: 71 m²

Soverom^{***}: 2
Tomteareal: 8 210 m²
Tomt: Eiet tomt
Formuesverdi: kr 907 182,-

Prisantydning: kr 3 290 000,-
Fellesgjeld: kr 0,-
Omkostninger: kr 93 550,-

Totalpris ink.omk.^{**}: kr 3 373 600,-
Fellesutgifter: kr 2 369,-
Kommunale avgifter: kr 16 041,-

Megler: Ole-André Strand
Selger: Lene Kristin Lund
Oppdragsnummer: 2250002

*Forutsetninger: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
**Hvis salg til prisantydning.
***Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken.



Nyere tiltalende 3-roms | Moderne standard | Parkering i garasje
|Barnevennlig beliggenhet med kort vei til det daglige!

Kontakt megler dersom du har spørsmål om boligen eller du ønsker vurdering av din egen bolig før du legger inn bud.



Ole-André Strand

Mobil: 41658850

E-post: oas@zmegleren.no



Kjøkkenet er hjemmets hjerte - her er det plass til både matglede og samvær

Åpen stue- og kjøkkenløsning gir en sosial og luftig atmosfære





Stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer og god benkeplass

Åpent og moderne kjøkken - perfekt for både hverdag og gjester





Åpen og luftig stue med naturlig lys fra store vindusflater

Praktisk utformet med god oppbevaringsplass





Nyt morgenkaffen i fred og ro på egen
ute plass

Spiseplassen binder kjøkken og stue sammen på en
naturlig måte





Energieffektiv oppvarming gir både komfort og lavere strømregning





Praktisk flislagt i hall/entré

Downlights i tak





Delikat bad med moderne innredning og dusjløsning

Kombinasjonen av design og funksjon gir et bad som varer





Energieffektiv oppvarming gir både komfort og lavere strømregning

Delikat bad med moderne innredning og dusjløsning





Hallen er smart utformet med muligheter for oppbevaring

Plass til både dobbeltseng og garderobeløsning





Nøytrale farger og god planløsning gir et behagelig soveromsmiljø





Praktisk inngangsparti med plassbygde garderobeløsninger. Elektronisk dørlås (Yale Doorman) for ytterdøren vil ikke medfølge





Delvis overbygget inngangsparti





Egen ekstern bod

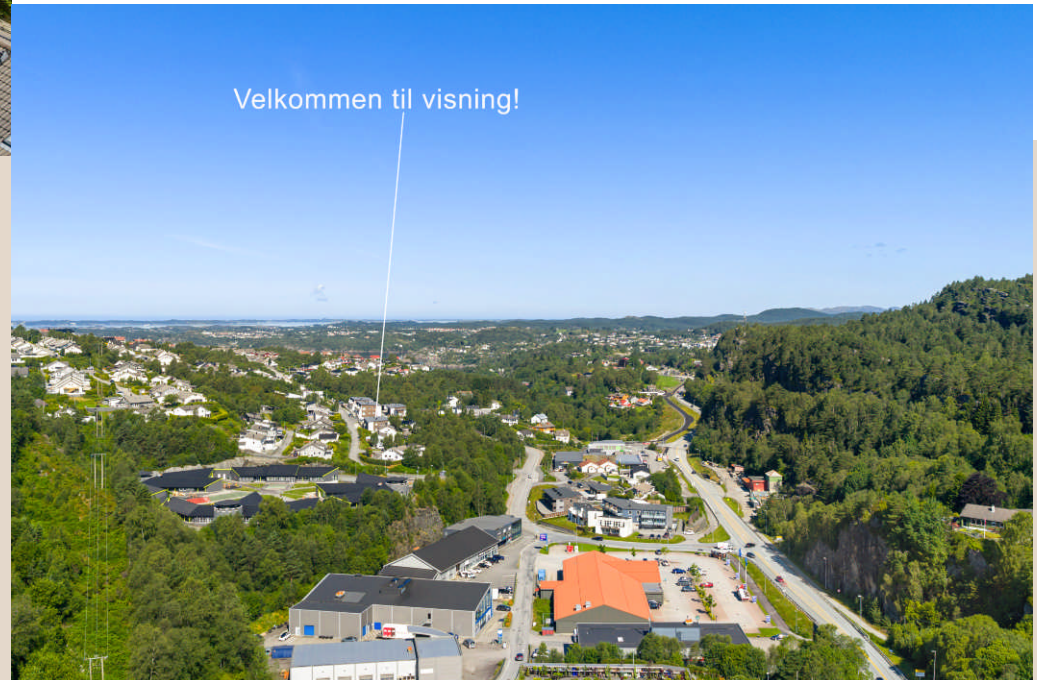
Egen parkeringsplass i garasjen med muligheter for lading



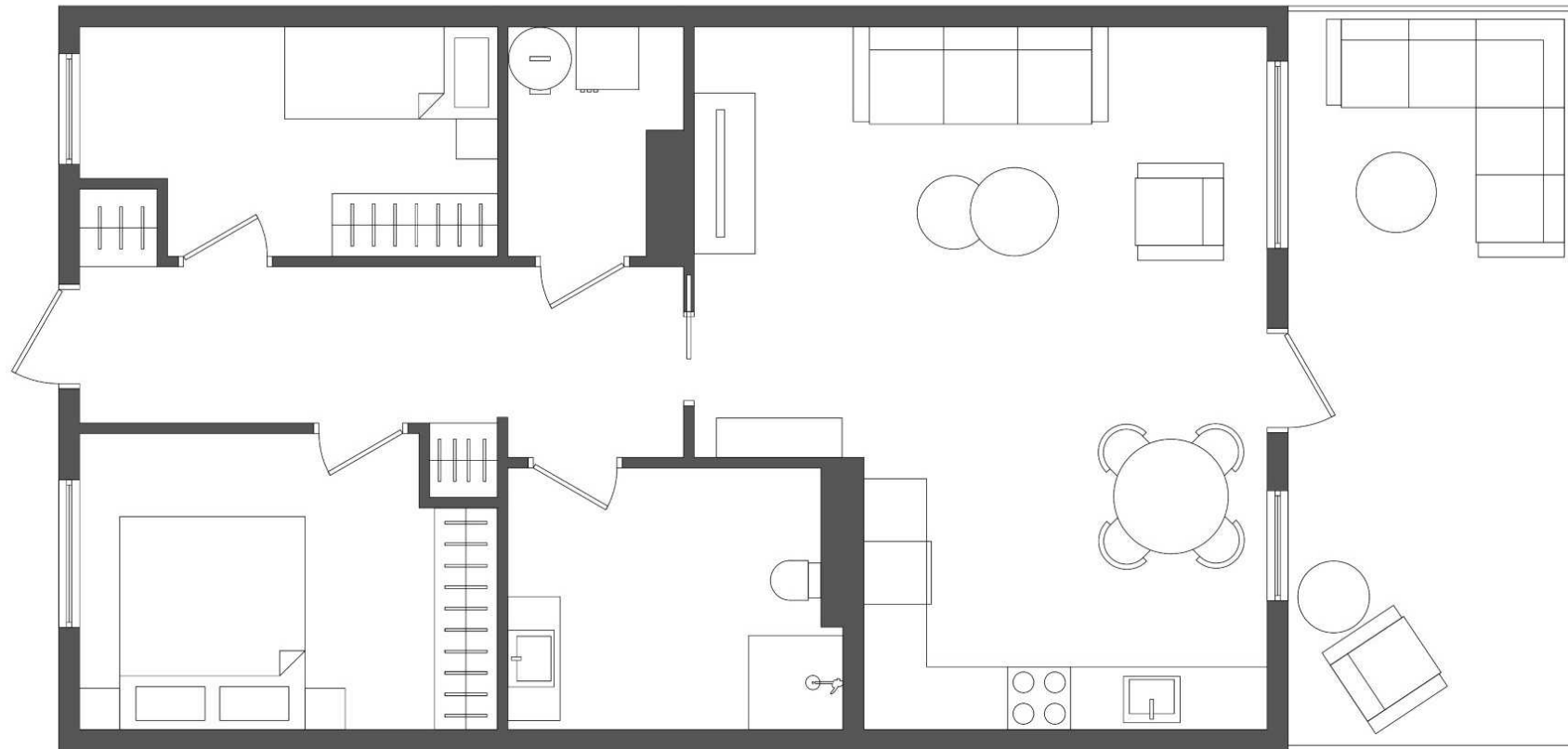


Attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde

Trygge og rolige fellesområder med god atmosfære



Velkommen til visning!



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegning

Relevante opplysninger om eiendommen

BESKRIVELSE

STANDARD

Entré / Gang (8,7 m²)

Velkommen inn! En romslig entré med flislagt gulv og varmekabler som sørger for våte klær og sko raskt tørker. Innfelte spotlights gir et moderne og innbydende førsteinntrykk. Gode oppbevaringsmuligheter gjør hverdagen enkel og ryddig.

Stue / Kjøkken (26,5 m²)

Lys og luftig stue med åpen løsning mot kjøkkenet - perfekt for sosialt samvær og trivsel i hverdagen. Laminat på gulv og nøytrale fargetoner på vegger og himling gir en tidløs stil. Innfelte spotlights og store vindusflater gir en lun og behagelig atmosfære. Utgang til en overbygget terrasse på 11 m² - som gir en nydelig forlengelse av oppholdsrommet. Varmepumpe sørger for energieffektiv oppvarming året rundt.

Kjøkken

Stilrent IKEA-kjøkken med moderne fronter, laminert benkeplate og nedfelt vask. Fliser over benk og belysning under overskap gir både funksjonalitet og et pent uttrykk. Her får du alle hvitevarer integrert:

- Stekeovn
- Mikrobølgeovn
- Induksjonstopp
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap med kjølfrys

Ventilator fra Flexit sikrer godt avtrekk.

Bad (6,6 m²)

Pent og moderne bad med store fliser på både gulv og vegger, kombinert med malt himling og spotlights. Innredet med vegghengt toalett, heldekkende servant med stilren innredning og dusjhjørne med innfellbare dører i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel gjør dette til et komplett og praktisk rom for hele familien.

Soverom 1 (10,3 m²)

Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling gir et lunt og harmonisk inntrykk.

Soverom 2 (7,0 m²)

Perfekt som barnerom, hjemmekontor eller gjesterom. Lys og trivelig romfølelse med samme stilrene utførelse som resten av leiligheten.

Teknisk rom / bod (3,0 m²)

Et ekstra pluss! Dette rommet fungerer i dag som et kombinert teknisk rom og bod, med flislagt gulv og pene overflater. Her finner du sikringsskap, balansert ventilasjon, varmtvannsbereder og rør-i-rør-system - alt ryddig samlet på ett sted.

Øvrig

Leiligheten har varmekabler i flere rom og moderne elektrisk anlegg med automatsikringer. Elektronisk dørlås (Yale Doorman) for ytterdøren vil ikke medfølge. Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg og egen bod på 5,6 m². Sameiet har også felleslokale til leie - perfekt til konfirmasjoner, bursdager og familiesammenkomster.

BYGGEMÅTE

Boligens byggemåte er beskrevet på bakgrunn av vedlagte tilstandssrapport.

Om byggemetoden:

Grunn og fundamenter: Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Ringmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner. Tilbakefylt med drenerende masser. Yttervegger: Isolert trekonstruksjon med liggende, dobbelfalset kledning. Takkonstruksjon: Pulttak av sperrekonstruksjoner. Taktekking med takbelegg. Takrenner og nedløpsrør i metall. Etasjeskillere: Etasjeskillere av trebjelkelag.

Overordnet faglig vurdering av eiendommen: Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere

beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 2019 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid.

For ytterligere informasjon henvises til vedlagte tilstandsrapport avholdt av bygningssakkyndig Patrick Bang (befaringsdato: 05.07.2025).

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Ansvarlig megler har ikke foretatt kontrollmåling av boligen.

Ulovligheter / manglende godkjenning:

Det er den faktiske bruken av rommene på salgstidspunktet, som har avgjort om rommene er definert som rom til varig opphold eller ikke. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle kommunal godkjenning for den aktuelle bruken, selv om dette arealet er angitt som BRA-i. Kjøper påtar seg all risiko både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og alle kostnader forbundet med dette.

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 er forbedret.

Vurdering mot byggeår:

Takstmann vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig

Relevante opplysninger om eiendommen

å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Takstmannen ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3, uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte planskisse ikke stemmer overens hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar noe som innebærer at avvik og feil kan forekomme.

Det oppfordres derfor særskilt at man sjekker boligen grundig og nøye med fagkyndig person, før bud blir inngitt.

TILSTANDSRAPPORT

Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid.

Konstruksjonene er bygget etter lover og forskrifter som tar utgangspunkt i byggeåret og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. Det vises til vedlagte tilstandsrapport fra bygningssakkyndig hvor noen bygningselementer har oppnådd tilstandsgrad 2 (TG2). Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i disse punktene samt selgers egenerklæringsskjema. Følgende bygningsdeler har i henhold til vedlagte tilstandsrapport fått tilstandsgrad 2:

Vannledninger: TG2

Avvik: Irr på kobberkomponenter. Rust i bunn av fordelerskap. Ukjent Årsak.

Konsekvens/Tiltak: Det bør gjøres nærmere undersøkelser og evt. tiltak etter behov.

AREALER

Totalt bruksareal: 71,0 m²
- BRA-i: 65,0 m²

- BRA-e: 6,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11,0 m²

Totalt gulvareal (GUA) er 0,00 m², som er summen av totalt bruksareal + areal med lav himlingshøyde (ALH): 0,00 m².

INNHALDSBESKRIVELSE

Innhold | 1. etasje:

Gang (8,7 m²), Soverom (7,0 m²), Soverom (10,3 m²), Bad (6,6 m²), Teknisk rom (3,0 m²), Stue/kjøkken (26,5 m²).

Uteplass:

Med utgang fra stue er det adkomst til en overbygget terrasse på 11,0 m².

Parkering:

Det er fast biloppstillingsplass i garasjeanlegg. Ellers gjesteparkeringer og parkering etter områdets bestemmelser.

Ekstern bod i parkeringsanlegg på 6,0m².

Internt bruksareal (BRA-i) = 65,0m²

Eksternt bruksareal (BRA-e) = 6,0m²

Innglasset balkong (BRA-b) = 0,0m²

Terrasse- og balkongareal (TBA) = 11,0m²

Totalt bruksareal (BRA) = 71,0m²

Arealbegreper:

Internt bruksareal (BRA-i):

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Eksternt bruksareal (BRA-e):

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.

Innglasset balkong (BRA-b):

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I

begrepet inngår også veranda eller altan.

Totalt bruksareal (BRA):

Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA):

Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer:

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

OPPVARMING

Luft-til-luft varmepumpe i stue/kjøkken.

El. varmekabler i gang, bad og stue/kjøkken

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING

Boligen er ikke energimerket, og kan risikere å få dårligste energiklasse som tilsvarer rød G.

Interessenter gjøres oppmerksom på at de kan få laget energiattest innen ett år etter at kjøpsavtalen ble inngått, på selgers regning.

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget,

Relevante opplysninger om eiendommen

og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

LØSØRE OG TILBEHØR

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN

8210,00 m² eiet tomt

Tomten er et fellesareal som i utgangspunktet benyttes av alle beboere. Normalt sett vil kjøper allikevel kunne disponere det arealet som naturlig tilfaller boligen. Avtalen følger av dagens praksis og kan ikke dokumenteres.

PARKERING

Fast parkering i felles garasjeanlegg.

Gateparkering i henhold til områdets bestemmelser.

Muligheter for ladeboks i garasjeanlegg.

BELIGGENHET

OMRÅDEBESKRIVELSE

Rostaliene 41 C har en attraktiv og fredelig beliggenhet på Krokåsfeltet i Kleppestø - et populært og barnevennlig boområde i Askøy kommune. Her bor du stille og skjermet, samtidig som du har gangavstand til alt du trenger i hverdagen.

I nærområdet finner du både Rema 1000 og Kiwi, treningssenter, frisør, Hageland, barnehager og flere kjøpesentre - inkludert Amfi Askøy. Det er også kort vei til

både barneskole og ungdomsskole, noe som gjør området ideelt for familier.

Om du liker å være i aktivitet, har du et rikt utvalg av turmuligheter i nærheten. Gå den populære turveien mellom Ravnanger og Ask, ta en utsiktstur til Dronningen, eller utforsk Kolbeinsvarden og Briakfjellet - her er det turer for både store og små.

Til Kleppestø sentrum bruker du bare 5 minutter med bil, og her finner du hurtigbåtforbindelse til Bergen sentrum - en overfart på kun 12 minutter. Foretrekker du å kjøre, er du i Bergen sentrum på rundt 15 minutter.

Feltet er rolig og tilbaketrukket med lite trafikk, og sameiet har pent opparbeidede uteområder med lekeplass og grønne fellesarealer - et trygt og trivelig nabolag som passer både barnefamilier, unge voksne og eldre.

SKOLE OG BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

ADKOMST

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

ØKONOMI

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen, og beløpet for inneværende år for denne eiendommen er kr. 2139,00,-.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 16 041 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 2 369,- pr. mnd. og inkluderer:
Totale felleskostnader pr mnd.: Kr. 2 369,-
Herav:
Felleskostnader: Kr 1 920 ,-
Tv/Bredbånd (Grunnpakke): Kr 449,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Nye eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Kostnader knyttet til strømforbruk og nettleie, forsikring(s)premie(r), kommunale avgifter inkl. eiendomsskatt, felleskostnader.

Utgiftene vil variere etter den til enhver tid eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer: 7726213

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2023:

Som primærbolig kr. 907 182,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 362 728,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Relevante opplysninger om eiendommen

SAMEIET

Sameiet Rostaparken, Org.nr: 923 677 070
Forretningsfører: OBOS BBL

Den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 65/2852

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.
Øvrige dokumenter for sameiet kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

FELLESgjELD

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 0,- pr. 07.07.2025.
Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 07.07.2025.
Andel fellesformue er kr. 53 970,- iht. fjorårets likningsoppgave.

ÅRSREGNSKAP

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet fra revisor:
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Rostaparken som viser et overskudd på kr 2 630 667,-.
Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

DYREHOLD

Dyrehold er søknadspliktig.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 82 250,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Pantattest kr 260,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 9 950,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 383 550,-. Det tas som et forbehold om endringer i offentlige gebyr.

I tillegg har kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige for kr 9.900,-. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

OFFENTLIGE FORHOLD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 29.01.2024 som omhandler oppføring.

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 28.09.2023. Det ble oppdaget avvik mellom godkjente og faktiske byggehøyder for boligblokken. Dette ble omsøkt som endring og godkjent i endringsvedtak av 25.01.2024.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING

Eiendommen er regulert til [bolig] iht. reguleringsplan [PLAN 115 - Del av Nordre Krokås, Forretningsområde på Juvik].

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til [bebyggelse og anlegg] i kommuneplanens arealdel.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

RETTIGHETER OG HEFTELSE

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 1695586, tgl. 17.12.2018 - Seksjonering
SNR: 34
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65 / 2852

Dnr. 11528, tgl. 26.10.1998 - Vilkår i kjøpekontrakt
Rettighetshaver: ASKØY KOMMUNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 995804, tgl. 06.07.2018 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Relevante opplysninger om eiendommen

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

RADON

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

OM OPPDRAGET

EIENDOMMEN

Rostaliene 41C
14/352/0/34 i Askøy

Type bolig: Leilighet

SELGER

Lene Kristin Lund

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 2250002
Ansvarlig megler: Ole-André Strand

ZMegleren
Z MEGLEREN AS
NO 921 171 846 MVA

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Kartutsnitt
- Opplysninger fra sameiet, herunder vedtekter, husordensregler etc..

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

KJØPSVILKÅR

OVERTAKELSE

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vennligst angi ønsket overtakelsesdato i budskjema.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Z MEGLEREN AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Z MEGLEREN AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget, jfr. vedlagte egenerklæringsskjema. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingslovens §3- 10.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside [LENKE].

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist

Relevante opplysninger om eiendommen

enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres av Weboppgjør, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven §

3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshavers identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler

Relevante opplysninger om eiendommen

ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,200 % av salgssummen inkl. mva (minimum 39 900 inkl. mva)

Innhenting av tinglyste dokumenter 285` pr stk. 3 stk innhentet: 855,00

Markedspakke: 21 900,00

Spørregebyr elektronisk grunnbok: 350,00

Tilrettelegging bolig: 14 900,00

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører: 3 700,00

Innhenting av opplysninger fra kommunen inkl. evt.

innhenting av byggesak: 3 300,00

Visning pr stk: 2 900,00

Hendvendelse til kreditor for sletting av pant: 750,00

E-signeringskostnad: 199,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 545.

Samlet skal selger betale ca. kr. 89 299 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

SALGSOPPGAVEDATO

11-07-2025. Opplysningene i salgsoppgaven er kontrollert og godkjent av oppdragsgiver/selger.

Nabolagsprofil

Rostaliene 41C - Nabolaget Juvik/Krokåsfeltet - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Krokåsfeltet Ospedalen	3 min
Linje 480, 493	0.3 km
Kleppestø terminal	8 min
Buss, ferge	4.2 km
Kleppestø båtkai	8 min
Linje 2070	4.4 km
Jernbanestasjonen i Bergen	20 min
Linje F4, L4, R40	17.3 km
Bergen Flesland	23 min

Skoler

Kleppe skole (1-7 kl.)	16 min
263 elever, 15 klasser	1.3 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
637 elever, 45 klasser	2.8 km
Erdal ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
328 elever, 24 klasser	4.1 km
Askøy videregående skole	5 min
600 elever, 36 klasser	3 km
Hop videregående skole	11 min
32 elever, 4 klasser	8 km

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Juvikflaten	7 min
-----------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

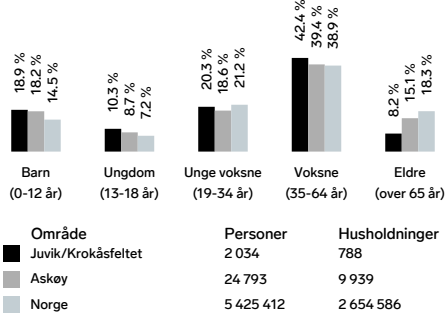
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Juvik barnehage (1-5 år)	3 min
103 barn	0.2 km
Krokåsfeltet Nord barnehage (0-5 år)	8 min
63 barn	0.6 km
Krokåsfeltet Sør barnehage (0-5 år)	10 min
33 barn	0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Askøy	6 min
PostNord	0.5 km
Kiwi Juvik	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



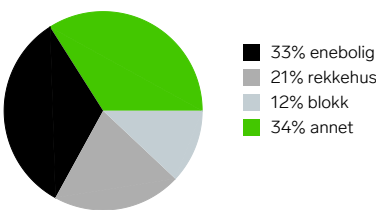
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

Nipefjellet-nærmiljøanlegg	10 min
Ballspill, fotball	0.7 km
Kleppe Skole Ballbinge	16 min
Ballspill	1.3 km
Energi Trening	6 min
Pro Padel Askøy	4 min

Boligmasse



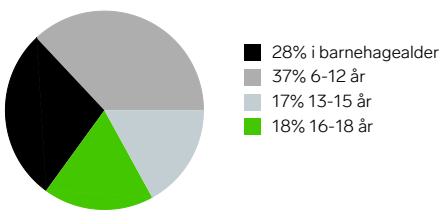
«Det er fredelig, familievennlig, trygt, gåavstand til natur. Bra kollektivtrafikktilbud, kort vei til butikk, barnehage og skole. 20 min. til Bergen sentrum med bil.»

Sitat fra en lokalkjent

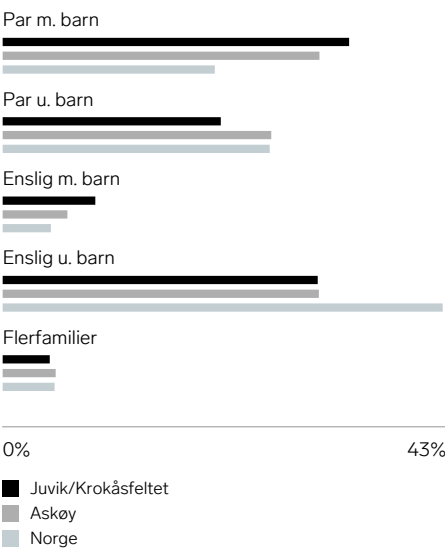
Varer/Tjenester

AMFI Askøy	18 min
Apotek 1 Askøy	18 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet (i lavblokk)

 Rostaliene 41 C, 5308 KLEPPSTØ

 ASKØY kommune

 gnr. 14, bnr. 352, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 05.07.2025

Rapportdato: 07.07.2025

Oppdragsnr.: 20932-2747

Referansenummer: XB3055

Autorisert foretak: Bang Takst AS

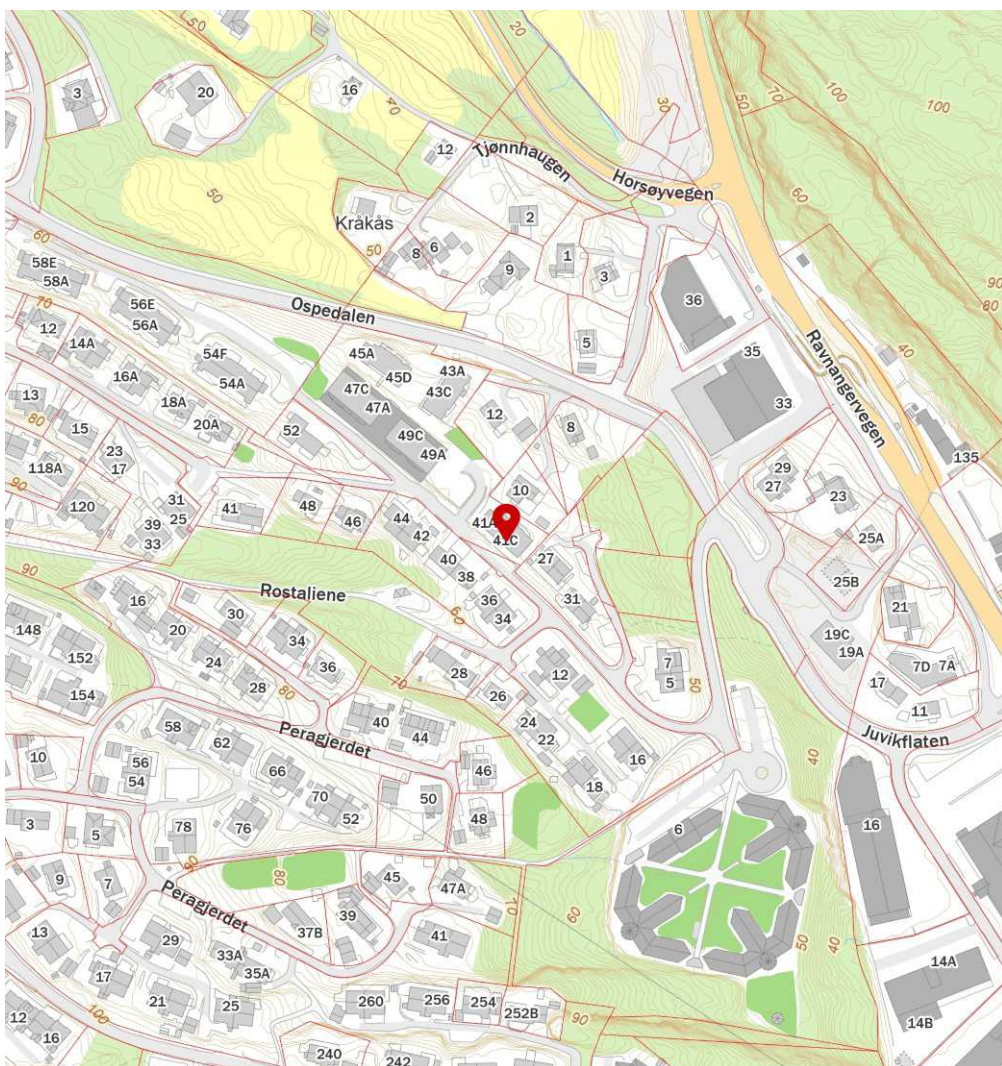
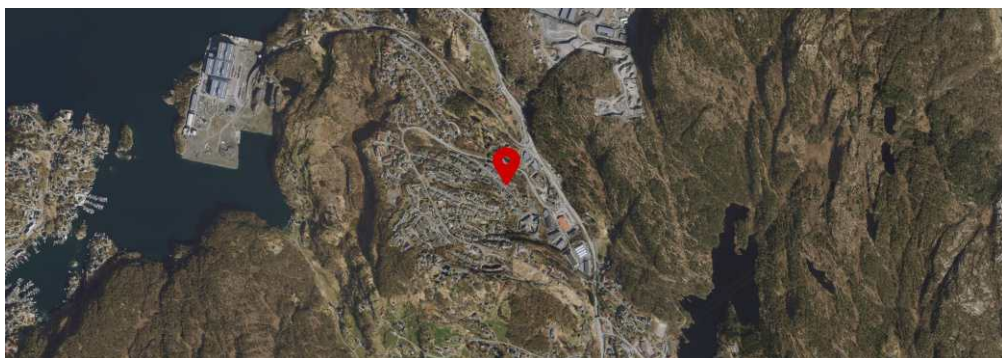
Sertifisert Takstingeniør: Patrick Bang

Vår ref:



**BANG
TAKST**
Ingeniør & Takstmann

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



Norsk takst

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



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

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

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

Bang Takst AS

Bang Takst AS eies av Patrick Bang som har bakgrunn som byggingeniør med senere takstutdanning fra NITO/NEAK og sertifisering i Norsk Takst.

- Selskapet tilbyr tjenester som:
- Tilstandsrapport etter ny forskrift
 - Verdi- og lånetakst
 - Reklamasjonsrapporter
 - Bistand på visning, ferdigbefaring m.m.

Med over ti års erfaring som bla. rådgivende ingeniør og byggeleder er selskapet opptatt av å levere serviceinnskilt kvalitetsarbeid for alle type kunder.



Rapportansvarlig

Patrick Bang
Uavhengig Takstingeniør
post@bangtakst.no
979 16 572



Rostaliene 41 C, 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 352
4627 ASKØY

Bang Takst AS
Fyllingsveien 25 A
5160 LAKSEVÅG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	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. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSTOBJEKTET

3-roms selveierleilighet i byggets 1. etasje.
Terrasse på 11,0 m².
Ekstern bod på 5,6 m².
Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

STANDARD

Leiligheten har moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

BEGRENSNINGER

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten omfatter derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Takstmann kjenner ikke til om det foreligger tilstandsrapport, vedlikeholdsplan eller lignende for felles bygningsmasse. Rapporten er basert på visuell inspeksjon og enkle målinger, med unntak av hulltaking hvor dette er påkrevd.

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

BELIGGENHET

Leiligheten har en fredelig og sentral beliggenhet på Krokåsfeltet. Eiendommen er solrik og har kort vei til butikker og fasiliteter. Området er svært barnevennlig, og over halvparten av de bosatte er barnefamilier. Fra leiligheten har en både barnehager, barneskole, matbutikker, treningssenter og kjøpesenter i nærområdet. For de turglade er det flere tuområder i relativt kort avstand fra boligen. Høyt anbefalt er det å ta turen til Ravnanger og gå turveien til Ask eller Haugland, eller en tur opp Dronningen om man ønsker litt mer motstand. Dette er en fantastisk tur, som belønner deg med nydelig utsikt på toppen. Andre fine tuområder i nærheten er Kolbeinsvarden og Brikafjellet. Tar man turen mot Kleppstø vil man også kunne benytte seg av flere idrettsanlegg. Å komme seg til Kleppstø tar ca. 5 minutter med bil. Her finner man det meste av servicetilbud, kjøpesenter og hurtigbåt til Bergen Sentrum med overfartstid på ca. 12 minutter. Kjøretiden fra boligen til Bergen sentrum er drøye 15 minutter.

TOMT

Felles eiet tomt av sameiet som er pent opparbeidet og beplantet. Kjøreveiene og parkeringsplasser er asfaltert, men gangveier har underlag av betong. Lekeplass på området.

ADKOMST

Adkomst via offentlig vei.

VANN- OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledning via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING

Egen garasjeplass i felles garasjeanlegg. Mulighet for elbillader. Gjesteparkering.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

Bygningen er fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell. Ringmur, såle og fundamenter i betongkonstruksjoner. Tilbakefylt med drenerende masser.

Yttervegger:

Isolert trekonstruksjon med liggende, dobbelfalset kledning.

Takkonstruksjon:

Pulttak av sperrekonstruksjoner. Takteking med takbelegg. Takrenner og nedløpsrør i metall.

Etasjeskillere:

Etasjeskillere av trebjelkelag.

BESKRIVELSE - INNVENDIG

Gang (8,7 m²)

Keramiske fliser på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter. To garderobenisjer.

Soverom (7,0 m²)

Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.

Soverom (10,3 m²)

Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling.

Bad (6,6 m²)

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter. Se egen beskrivelse av utstyr og innredning.

Teknisk rom (3,0 m²)

Keramiske fliser på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling. Sikringsskap, ventilasjonsaggregat, varmtvannsbereder og fordelerskap til rør-i-rør.

Stue/kjøkken (26,5 m²)

Laminat på gulv, MDF-panel på vegger og takplater i himling. Innfelte spotter. Utgang til hage. Varmepumpe. Se egen beskrivelse av kjøkkeninnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannforsyningsrør av plast. Avløpsrør av plast.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannsbereder på 200 liter.
Balansert ventilasjon.
Sikringsskap med automatsikringer.
Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.

OPPVARMING
Luft-til-luft varmepumpe i stue/kjøkken.
El. varmekabler i gang, bad og stue/kjøkken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

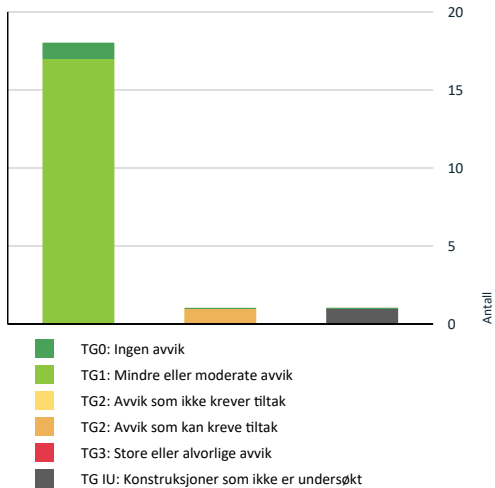
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema forelå ikke ved ferdigstillelse av rapporten. Forhold som normalt fremkommer i skjemaet er derfor ikke vurdert. Eventuelle feil eller mangler som selger har opplysningsplikt om, ligger utenfor takstmannens ansvarsområde.

Byggesak er ikke kontrollert. Rommene i denne rapporten er beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt om.

Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller om det foreligger relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst om.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i lavblokk)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad (6,6 m²) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I LAVBLOKK)



Byggeår
2019

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard
Leiligheten har moderne standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner.

Vedlikehold
Bygget/leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Felles bygningsmasse inngår i sameiets vedlikeholdsansvar.

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Vinduer med tre-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.

Merk:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

TO 1 Dører

Ytterdør med formpresset dørblad.
Elektronisk dørlås fra Yale Doorman.

Sidehengslet balkongdør med tre-lags isolerglass i fabrikkmalte trekarmer.



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 11,0 m² med utgang fra stue/kjøkken.

Terrassen er overbygget.

Trykkimpregnerte terrassebord. Levegger oppført i bindingsverk med sementfiberplater. Utvendig vegglampe og jordet stikkontakt.

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Det er ukjent om det foreligger tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konf. styret i sameiet for nærmere informasjon.

INNSENDIG

TO 1 Overflater

Det ble ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje.

Merk:
Overflater er vurdert ut fra en visuell og skjønnsmessig befaring. Stedvis noe hakk og merker, hull i vegger etter bilder, samt misfarging på gulv etter tepper og lignende må påregnes i brukt bolig. Det ble ikke flyttet på tyngre møbler eller inventar.

Det kan i enkelte tilfeller være vanskelig å skille visuelt mellom parkett, laminat, klikkvinyll og lignende gulvtper, særlig der deler er tildekket eller utilgjengelige. Det tas derfor et visst forbehold om feil klassifisering av gulvmateriale. Kjøper oppfordres til å undersøke dette nærmere dersom det er av betydning.

Se sammendrag for beskrivelse av overflater i leiligheten.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvet er støpt på EPS (lastbærende isolasjon) og dampsperre.

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Skjevhetmålinger ble utført i minst to relevante rom per etasje. Det ble foretatt kontroll på hovedsoverom og i stue/kjøkken. Ingen vesentlige skjevheter ble registrert.

Det ble ikke flyttet på tunge møbler under målingene. Undersøkelsen er basert på stikkprøver, og lokale avvik kan forekomme.

Radon

Bygget er antatt utført med radonsperre. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TO 1 Innvendige dører

Hvite, formpressede innerdører.

Skyvedør mellom stue/kjøkken og gang.

Tilstandsrapport

Merk:
Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik

VÅTROM

1. ETASJE > BAD (6,6 M²)

Generell

Keramiske fliser på gulv og vegger. Malte flater i himling. Innfelte spotter.

Inneholder:
Baderomsmøbel med slette fronter, heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med integrert belysning, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og dusj med innfellbare dører i herdet glass samt dusjgarnityr med hånddusj. El. varmekabler, plastsluk og avtrekksventil i himling.

1. ETASJE > BAD (6,6 M²)

Overflater vegger og himling

Det ble gjort visuell inspeksjon av overflater uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje.

1. ETASJE > BAD (6,6 M²)

Overflater Gulv

Det ble gjort visuell kontroll av overflater samt kontroll av bom (hulrom under fliser). Fallforhold ble kontrollert med høydelaser og enkel dusjtest. Fallforhold vurderes som tilfredsstillende.

1. ETASJE > BAD (6,6 M²)

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk m/vannlås. Klemring i sluk (gjenmurt). Synlig mansjett i sluk.

Bilder av membranutførelse eller øvrig dokumentasjon er ikke mottatt/kontrollert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll.



1. ETASJE > BAD (6,6 M²)

Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje. Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert uten å avdekke avvik utover normal brukslitasje.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD (6,6 M²)

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under dør. Avtrekksventil i himling.

1. ETASJE > BAD (6,6 M²)

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da områder hvor dette ville vært aktuelt, ikke var tilgjengelig pga. bygningsmessige hindringer. Dusjsone grenser mot naboelighet og kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (26,5 M²)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt vask med ett-greps blandebatteri (m/dusjfunksjon). Fliser over benkeplate og belysning/stikk under overskap.

- Integrerte hvitevarer
- Stekeovn
 - Mikrobølgeovn
 - Induksjonstopp
 - Oppvaskmaskin
 - Kjøleskap med frysedel

Vegghengt ventilator fra Flexit.

Konf. eier/megler vedr. medfølgende hvitevarer.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (26,5 M²)

TG 1 Avtrekk

Vegghengt ventilator. Det ble gjort funksjonstest av ventilator uten å avdekke avvik med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyningsrør av PEX-rør (rør-i-rør system)
Fordelerskap/stoppekran er plassert på teknisk rom.

Irr på rør:
Irr på rør oppstår som følge av fukt og oksygen som reagerer med metall, ofte kobber. Dette kan være et tidlig tegn på korrosjon og svekkelse av røret, og bør følges opp for å unngå lekkasjer.

Hovedstamme/felles vannrør er skjult. Vurdering gjelder for vannrør i den aktuelle leiligheten. Felles rør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Irr på kobberkomponenter.
- Rust i bunn av fordelerskap. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser og evt. tiltak etter behov.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering gjelder for avløp i den aktuelle leiligheten. Felles avløpsrør, stigeledninger e.l. er ikke kontrollert. Hovedstamme/avløpsrør er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Ventilasjonsystemet sørger for at ny, frisk, filtrert og oppvarmet luft føres inn i leiligheten.

Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Det anbefales å foreta service og filterbytte etter leverandørens anbefalinger.



TG 1 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe fra Panasonic med innedel i stue/kjøkken.

Varmepumpe er kun enkelt, visuelt kontrollert (det er ikke gjort funksjonstest). Det er ikke opplyst om problemer med anlegget. Det anbefales å foreta jevnlig service og kontroll etter leverandørens anbefalinger.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra Høiax, plassert på teknisk rom.

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.

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

ELEKTRISK ANLEGG
Sikringsskap er plassert på teknisk rom.
Automatsikringer (jordfeilautomater).
Automatisk strømmåler m/fjernavlesning.

Sikringsskapet inneholder hovedbryter på 40A, 1 kurs på 25A og 13 kurser på 15A.

BELYSNING
Vanlig belysning og spotter (se rombeskrivelse).

EL. OPPVARMING
Elektrisk oppvarming.
El. varmekabler på bad og i stue/kjøkken.

Se innledning for øvrig oppvarming.

Merk:
Varmekilder er ikke funksjonstestet. El. varmekilder/gulvvarme er opplyst av eier.

Det er ikke registrert el-tilsyn fra offentlig myndighet de siste fem årene. Underskrevne bygningssakkyndige har derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Vurderingen er basert på en spørreundersøkelse rettet mot eier samt visuell kontroll av tilgjengelige punkter, uten inngrep. Det er ikke utført teknisk kontroll, og det er ikke vurdert eller angitt tilstandsgrad (TG) i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Spørsmål til eier (med eierens svar):

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert?
- Anlegg fra byggeår.
2. Er det elektriske anlegget, eller deler av dette, utført av registrert elektrovirksomhet?
- Ja.
3. Er det foretatt elektriske arbeider etter 1. januar 1999?

Tilstandsrapport

Ja. Montert spotter stue og gang i 2024

4. Foreligger det samsvarserklæring for arbeidet?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra det lokale eltilsyn (DLE) eller tilsvarende?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringer løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

8. Finnes det kursfortegnelse, og er denne i samsvar med antall sikringer?

Ja

Visuell kontroll (utført uten inngrep):

9. Er det tegn til brunsvidd plugg på varmtvannsbereder?

Nei

10. Er det tegn til varmgang eller skade på kabler, brytere, stikkontakter, downlights eller annet el-utstyr?

Nei

11. Er kabler løst montert eller har synlige skader?

Nei

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til en forenklet visuell kontroll og informasjon innhentet fra eier, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-18. Det er ikke foretatt inngrep eller teknisk måling av anlegget, og vurderingen er derfor ikke sammenlignbar med en kontroll gjennomført av det lokale eltilsyn (DLE) eller autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse og har dermed ikke forutsetninger for å vurdere anleggets tekniske utførelse eller sikkerhetsmessige tilstand. Elektriske anlegg er underlagt strenge krav til utførelse og kontroll, og det er kun fagpersoner med nødvendig autorisasjon som har kompetanse til å gjennomføre en fullverdig vurdering.

Ved eierskifte anbefales det alltid at det elektriske anlegget inspiseres av registrert elektroinstallatør, særlig dersom det ikke foreligger nyere kontrollrapport eller dokumentasjon. Eier har ansvar for at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende forskrifter, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.

Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes ved en forenklet vurdering. Ved nærmere ettersyn kan det fremkomme avvik eller kostnader til utbedring som ikke fremgår av denne rapporten.



Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Brannprosjektering/dokumentasjon på brannsikkerhet er ikke mottatt/kontrollert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

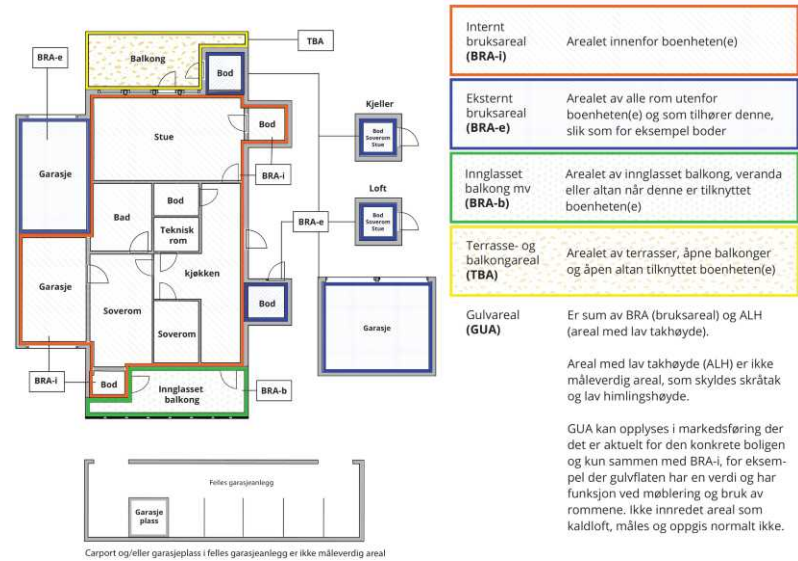
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Romfordeling

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	65			65	11
Bod i garasjeanlegg (i annet bygg)		6		6	
SUM	65	6			11
SUM BRA	71				

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet med digital avstandsmåler.

Merk:
Innvendige vegger utgjør ca. 2,8 m² av bruksarealet.

Oppgitte romarealer er inkludert areal som opptas av innebygde skap/garderobeskap.

TAKHØYDER
Ca. 2,50-2,51 meter målt i stue/kjøkken.

ØVRIGE AREALER
Ekstern bod i felles garasjeanlegg på 5,6 m². Bod er merket "41C".
Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Plass er merket "41C".
Sameiet har felleslokale til utleie for beboere.

GENERELT
Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter Norsk Standard (NS) 3940:2023. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene. Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken. I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom. Sjakter for el og rør opplegg og pipeløp er med i oppgitt areal. Arealer i ovenstående tabell kan ikke summeres for å kontrollere BRA, da innervegger, sjakter etc. ikke er medregnet i disse arealene. BRA er avrundet til nærmeste hele tall iht. takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger (ikke mottatt).

Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten (ikke kontrollert). Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksjeleilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Slik dokumentasjon kan være seksjonsbegjæring, godkjent seksjonssøknad, tinglysning, vedtekter generalforsamlingsvedtak, opprinnelig andelsdokument som viser leilighetsnummer eller stadfester osv. Ingen av de nevnte punktene er fremlagt takstmannen og er derfor ikke kontrollert. Arealer/tilleggsdeler er angitt av eier/opppdragsgiver og er målt med digital avstandslaser på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Konf. selgers egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet (i lavblokk)	62	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
05.7.2025	Patrick Bang	Takstingeniør

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	14	352		34	8211 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelen.	Eiet
Adresse							
Rostaliene 41 C							
Hjemmelshaver							
Lund Lene Kristin							

Siste hjemmelsovergang	
Kjøpesum	År
2 400 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.07.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier.	05.07.2025	Eier har gitt generelle opplysninger om eiendommen. Informasjon om tilhørende boder, parkering og tilhørende arealer etc. er gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Bilder fra befaring	05.07.2025	Lagret internt for dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no	05.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

IVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XB3055>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Reguleringsplan 32-05

Del av Nedre Krokås, Reguleringsendring gnr. 14 bnr. 64, 228 m.fl.

REGULERINGSBESTEMMELSER.

§ 1 GENERELT

1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
2. Innenfor reguleringsplanens grenser er området regulert til de formål som signaturfortegnelsen viser.

§ 2 BOLIGOMRÅDE

1. I området skal det oppføres leiligheter med tilhørende biloppstillingsplass. Der terrenget ligger tilrette for det kan kommunen tillate innredning av sokkeletasje til beboelsesrom.
2. Tillatt bebyggd areal (eksklusiv garasje), må ikke overstige 40 % av tomtens areal.
3. Området skal bebygges med leiligheter med maks. mønehøyde 7,5 m.
4. I forbindelse med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at byggherren legger frem plan for opparbeidelse og planering for hele tomten, herunder støttemurer, oppfylling ved grunnmur og garasjeplassering.

§ 3 TRAFIKKOMRÅDER

1. Regulerte kjøreveier er i planen avsatt med total veibredde, inkludert gjerdeavstand på 1m x 2m. Regulerte felles kjøreveier skal være åpen for allmenn gangtrafikk.
2. Veiskjæringer og fyllinger skal behandles på en tiltalende måte.

§ 4 FELLESOMRÅDER/LEKEPLASSER

1. I disse områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg/anlegg som etter kommunens skjønn er til hinder for de interesser reguleringsformålet skal ivareta.
2. Lekeplasser skal opparbeides i takt med den øvrige tilretteleggingen av boligområdet og etter plan som godkjennes av kommunen. Lekeplassene skal utformes i tråd med Retningslinjer for opparbeidelse av lekeplasser i boligområder. Ferdigattest for boligene kan ikke utstedes før disse arbeidene er fullført og godkjent.

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

1. Utførelse av gjerder eller annen innhegning skal godkjennes av kommunen med hensyn til høyde form, materialvalg og farge. Sikringsgjerder skal oppsettes i nødvendig utstrekning.
2. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
3. Kommunen kan i nødvendig utstrekning stille krav om at veier skal opparbeides med fartsreducerende anordninger, for eks. humper.
4. Dersom funn eller konstruksjoner av automatisk freda kulturminner kommer frem i forbindelse med gravearbeid i området, må arbeidet stanses og fylkeskonservatoren må få tilbakemelding for nærmere gransking på stedet.
5. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bestemmelser i plan og bygningsloven med vedtekter.
6. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Datert 02.08. 04.
Revidert 04.10. 04 og 30.12.04

Avdeling for arealbruk

Anny Bastesen

Egengodkjent av Askøy kommunestyre, 17.03.05, sak 17/05

	lig mindre enn 100 m2 (trinn 1)	pr en
	lig større enn 280 m2 (trinn 3)	pr en
	Enhet	pr en
	pr. m3 >lig	pr en
	pr eien	
	pr eien	
	pr eien	
	pr eien	
	pr eien	Enhet
	pr eien	pr. m
	pr eien	pr eie
real må multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	pr eie
real må multipliseres med 0,6 for å få antall kubikk	pr. m3	pr eie
real må multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	pr eie
er) (pr. m3) i stedet for stipulert vannforbruk	pr. m3	pr eie
er) (pr. m3) i stedet for stipulert vannforbruk	pr. m3	pr eie
	pr enhe	pr eie
30 m2 (trinn 2)	pr enhe	pr eie
enn 100 m2 (trinn 1)	pr enhe	pr eie
enn 280 m2 (trinn 3)	pr enhesareal må multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m
01-280 m2 (trinn 2)	pr enhesareal må multipliseres med 0,6 for å få antall kubikk	pr. m

areal må multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk

pr. m3

pr. enhe

pr. enhe

g

åler) (pr. m3) i stedet for stipulert vannforbruk (vann inn = vann ut)

pr. m3

åler) (pr. m3) i stedet for stipulert vannforbruk(vann inn = vann ut)

pr. m3

pr år

pr enhe

n 100 m2 (trinn 1)

pr enhe

m2 (trinn 2)

pr enhe

n 280 m2 (trinn 3)

pr enhe

-280 m2 (trinn 2)

pr enhe

re enn 280 m2 (trinn 3)

pr enhe

dre enn 100 m2 (trinn 1)

pr enhe

Kobling av vann

nader

000 PE

0 PE

illegg

Enhet

pr. tin

pr. tin

Enhet

pr. stl

pr. sø

pr. sø

pr. år

Enhet

pr år

pr år

kaier eller plasser

	Enhet		Enhet
øre kaier	pr anlø		
	pr anlø		pr. tin
t er 15 meter utover 24 timer landligge	pr. døg		pr. år
der 15 meter utover 24 timer landligge	pr. døg		
ne	pr. døg		
ne	pr. dag		

ing

k.

ski

ski

	Enhet	
else til brenning	pr enhe	
	pr lever	
	pr. time	
	pr gang	



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6696
SAMEIET ROSTAPARKEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ROSTAPARKEN

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Fellesrom .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Bytte ut dekke over kum
8. Sykkelparkering for beboere
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ROSTAPARKEN

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
Christer Hodne Bjørge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammeteliste 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
Fører av protokollen og protokollvitner velges på møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til opptjent egenkapital kr. 2 368 056 og til reduksjon udekket tap kr 262 611

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital kr. 2 368 056 og til reduksjon udekket tap kr 262 611.

- Vedlegg**
1. 6696 Sameiet Rostaparken -Årsregnskap 2024.pdf
 2. 6696 Sameiet Rostaparken Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 120 000

Sak 7

Bytte ut dekke over kum

Forslag fremmet av:

Anita Arvidsdatter Askeland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår å bytte ut tredekket over kummen som går langs gjerdet ved 47 og 49, til stålrister.

Ved å bytte til stålrister vil det bli mye enklere å rengjøre kummen. Per dags dato kan denne ikke rengjøres.

Eks. på rist er lagt ved som bilde.

Styrets innstilling

Styret vurderer at å bytte ut tredekket med rist er noe som kan gjøres på sikt, når det eksisterende dekket begynner å bli i dårlig forfatning. Per dags dato er dette funksjonelt, og styret anser det som en for stor kostnad å bytte ut dette nå med rist til at det kan forsvares. Det vil sannsynligvis medføre en del mur/betongarbeid i tillegg til rist, for at dette skal fungere. Styret foreslår å ikke godkjenne forslaget nå, og at dette heller tas på et tidspunkt hvor bytte av dekket er nødvendig.

Forslag til vedtak

Tredekket langs gjerdet ved 47 og 49 erstattes med rist.

Vedlegg

3. IMG_1860.jpeg

4. IMG_6490.jpeg

5. IMG_6488.jpeg

Sak 8

Sykkelparkering for beboere

Forslag fremmet av:

Anita Arvidsdatter Askeland

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg foreslår å ta en eller to av gjesteparkeringsplassene i garasjen og gjøre om til sykkelparkering for beboere.

Det finnes mange ulike sykkelstativer som kan festes i veggen eller i bakken, som f.eks. dette:

https://www.xxl.no/bits-bike-rack-5-bikes-steady/p/1118111_1_Style?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_content=p

Styrets innstilling

Felles parkeringsplasser i garasjen er stort sett i bruk. Styret mener derfor at man ikke bør omgjøre disse plassene til sykkelparkering, men se på andre løsninger for dette. Styret råder derfor seksjonseiere om å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

En eller to av gjesteparkeringsplassene i garasjen gjøres om til sykkelparkering for beboere, med fastmonterte sykkelstativer.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christer Hodne Bjørge
- Forutsatt honorar kr 80 000.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på møte

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 12 styremøter. Det har også vært avholdt to møter med advokat i forbindelse med erstatningssaken, og ett beboermøte. Det viktigste arbeidet i perioden i tillegg til vanlig drift, var ferdigstillelse av brannsikring på fasader, altaner og svalganger, og erstatningssak mot forsikringsselskapet.

Arbeidet med brannsikring ble ferdigstilt i november, og Firesafe har bekreftet at alle avvik i brannsikringen nå er utbedret og gjort i henhold til alle krav.

Erstatningssaken mot forsikringsselskapet ble avsluttet gjennom rettsmekling i oktober. Vi fikk på plass et godt resultat som også gjorde at vi slapp et lenger løp med full rettssak.

SAMEIET ROSTAPARKEN ORG.NR. 923 677 070, KUNDENR. 6696

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 232 192	1 137 264	1 240 000	1 226 000
Andre inntekter	3	3 898 066	33 687	25 000	35 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 130 258	1 170 951	1 265 000	1 261 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-7 050	-12 600	-16 000
Styrehonorar	5	-90 000	-50 000	-90 000	-120 000
Avskrivninger	12	0	-711	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 181	-5 865	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-73 850	-70 130	-72 000	-76 000
Konsulenthonorar	7	-427 706	-382 360	-90 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 238 643	-1 060 849	-189 000	-380 000
Forsikringer		-111 693	-96 979	-107 000	-128 000
Energi/fyring		-86 855	-96 027	-115 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-238 769	-267 729	-294 000	-215 520
Andre driftskostnader	9	-62 948	-82 748	-64 000	-104 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 349 335	-2 120 447	-1 040 100	-1 171 520
DRIFTSRESULTAT		2 780 923	-949 495	224 900	89 480
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 559	4 107	0	0
Finanskostnader	11	-155 816	-58 891	-157 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-150 257	-54 784	-157 000	0
ÅRSRESULTAT		2 630 667	-1 004 279	67 900	89 480
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 368 056	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-741 668		
Udekket tap		0	-262 611		
Reduksjon udekket tap		262 611	0		

SAMEIET ROSTAPARKEN
ORG.NR. 923 677 070, KUNDENR. 6696

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 831	4 369
Forskuddsbetalte kostnader		55 270	70 559
Andre kortsiktige fordringer	13	17 943	787 437
Driftskonto OBOS-banken		2 345 252	1 253 292
SUM OMLØPSMIDLER		2 426 297	2 115 656
SUM EIENDELER		2 426 298	2 115 657
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	2 368 056	0
Udekket tap		0	-262 611
SUM EGENKAPITAL		2 368 056	-262 611
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	0	1 835 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	1 835 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 352	12 107
Leverandørgjeld		33 890	523 296
Påløpte renter		0	7 865
SUM KORTSIKTIG GJELD		58 242	543 268
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 426 298	2 115 657
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Askøy, __. __. 2025
Styret i Sameiet Rostaparken

Christer Hodne Bjørge /S/ Patrick Dale Skorjanc /S/ Christian Vestbø /S/

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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	983 672
Kabel-TV	248 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 232 192

NOTE: 3
ANDRE INNETEKTER

Erstatningssak - forlik	3 849 831
Elbil	48 235
SUM ANDRE INNETEKTER	3 898 066

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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 2023/2024, og er på kr 90 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 110, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 181.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-319 112
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 160
Andre konsulentonorarer	-97 434
SUM KONSULENTHONORAR	-427 706

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-7 365
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 280
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 148 899
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 778
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 332
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-23 989
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 238 643

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-100
Håndverktøy	-939
Annet driftsmateriale	-205
Snørydding	-40 419
Andre fremmede tjenester	-656
Andre kostnader tillitsvalgte	-110
Andre kontorkostnader	-16 128
Bank- og kortgebyr	-2 919
Velferdskostnader	-1 472
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-62 948

NOTE: 10
FINANSINNETEKTER

Renter bank	5 307
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	252
SUM FINANSINNETEKTER	5 559

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-155 816
SUM FINANSKOSTNADER	-155 816

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Møbler	
Tilgang 2020	25 625
Avskrevet tidligere	-25 624
Avskrevet i år	0
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Elbil lading	17 943
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 943

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 368 056
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 368 056

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 25 år.	
Lånet er avdragsfritt til 30.12.2025	
Opprinnelig 2023	-1 835 000
Nedbetalt i år	1 835 000
	0
OBOS-Banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 25 år.	
Lånet er avdragsfritt til 01.01.2026	
Opprinnelig 2024	-2 535 000
Nedbetalt i år	2 535 000
	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	0

Til årsmøtet i Sameiet Rostaparken

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Rostaparken** som viser et overskudd på **kr 2 630 667**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen
Hordaland AS
Nostegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 19.03.2025

Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor







Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 6696 Selskapsnavn: SAMEIET ROSTAPARKEN

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: _____

VEDTEKTER
for
SAMEIET ROSTAPARKEN

§1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Rostaparken.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen, gnr. 14, bnr. 352 i Askøy kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner. Tilleggsdel til hver eierseksjon omfatter boder og parkeringsplasser, iht. til seksjoneringsbegjæring.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal, herunder gjesteparkering.

§ 3
Formål

Den enkelte enhet som er seksjonert til boligformål skal brukes til boligformål. Bruksenheterne kan ikke anvendes til næringsformål. Med næringsformål menes ethvert formål som ikke er boligformål.

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

§ 5

Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter, har seksjonseiere full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameiere har ikke forkjops- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6

Ordinert sameiermøte

Den overste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøte. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 7

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinert sameiermøte, jf. § 6.

§ 8

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameiere i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameieres 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 fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eiere av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt, av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøte.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, fore tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 11 Ordensregler

Ordensregler i sameiet omfatter nattero mellom klokken 23:00-06:00 alle dager.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameiere.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellessarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameiere etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf. §17,
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellessarealer,
- c) lys/oppvarming av fellessarealer,
- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

§ 15 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal tas hensyn til ved fastsettelse av a-kontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiers side.

§ 16 Ansvar utad

Ovenfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameierbrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 19

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier 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. Medfører en sameiers 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ROSTAPARKEN

Organisasjonsnummer: 923677070

Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Fellesrom .

Antall stemmeberettigede som deltok: 13

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:

Christer Hodne Bjørge 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:

Fører av protokollen og protokollvitner velges på møte.



Vedtatt. Christian Vestbø fører protokoll.
Håvard Sande er vitne.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til opptjent egenkapital kr. 2 368 056 og til reduksjon udekket tap kr 262 611

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital kr. 2 368 056 og til reduksjon udekket tap kr 262 611.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 120 000

✓ Vedtatt.

7. Bytte ut dekke over kum

Fremmet av: Anita Arvidsdatter Askeland

Jeg foreslår å bytte ut tredekket over kummen som går langs gjerdet ved 47 og 49, til stålrister.

Ved å bytte til stålrister vil det bli mye enklere å rengjøre kummen. Per dags dato kan denne ikke rengjøres.

Eks. på rist er lagt ved som bilde.

Styrets innstilling

Styret vurderer at å bytte ut tredekket med rist er noe som kan gjøres på sikt, når det eksisterende dekket begynner å bli i dårlig forfatning. Per dags dato er dette funksjonelt, og styret anser det som en for stor kostnad å bytte ut dette nå med rist til at det kan forsvares. Det vil sannsynligvis medføre en del mur/betongarbeid i tillegg til rist, for at dette skal fungere. Styret foreslår å ikke godkjenne forslaget nå, og at dette heller tas på et tidspunkt hvor bytte av dekket er nødvendig.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 3 stemmer for.

8. Sykkelparkering for beboere

Fremmet av: Anita Arvidsdatter Askeland

Jeg foreslår å ta en eller to av gjesteparkeringsplassene i garasjen og gjøre om til sykkelparkering for beboere.

Det finnes mange ulike sykkelstativer som kan festes i veggen eller i bakken, som f.eks. dette:

https://www.xxl.no/bits-bike-rack-5-bikes-steady/p/1118111_1_Style?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_content=p

Styrets innstilling

Felles parkeringsplasser i garasjen er stort sett i bruk. Styret mener derfor at man ikke bør omgjøre disse plassene til sykkelparkering, men se på andre løsninger for dette. Styret råder derfor seksjonseiere om å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 2 stemmer for.

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Christer Hodne Bjørge

Følgende stilte til valg:

Christer Hodne Bjørge

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Håvard Sande

Følgende stilte til valg:

Håvard Sande

Z Megleren AS
v/Sandra Helen Smedhaug
Strandgaten 10, 5013 BERGEN
E-post: ss@zmegleren.no

Deres ref.: 2250002 . Vår ref.: 6696-1-34 Dato: 07.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Rostaparken
Organisasjonsnr: 923677070
Seksjonseier: Lund, Lene Kristin
Medeier:
Leilighetsnummer: 34
Adresse: Rostaliene 41 C, 5308 KLEPPESTØ
Seksjonsnummer: 34
Gnr.: 14
Bnr.: 352

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: TRYG FORSIKRING- polisenummer 7726213.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har en pågående sak mot utbygger vedr ferdigstilling av arbeid og ferdigattest. Ta kontakt med styret for informasjon, benytt rostadparken@gmail.com

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 369,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 920,00	
TV/bredbånd	449,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	127,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 551,-
Annen formue:	53 970,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Stig Solstad pr. e-post: stig.solstad@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Christer Hodne Bjørge, e-post: styret@rostaparken.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Gjensidige 

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|--------------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjøperforsikring.



Gjensidige 

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



www.zmegleren.no