

Velkommen til

Ospedalen 269
5308 Kleppestø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ospedalen 269
5308 Kleppestø

Romslig 2-roms leilighet med trappefri adkomst. Terrasse, heis og garasjeplass. Mulighet for nedbetaling av fellesgjeld!

Koselig 2-roms leilighet med en flott beliggenhet. Trappefri adkomst og en stor flott terrasse. Store vindusflater gir godt med lysinnslipp og utsikt over nærområdet. En flott planløsning med gode lyse rom. Egen garasjeplass og bod i underetasjen. Det er heis i bygget.
Borettslaget ligger i den øverste delen av Krokåsfeltet. På Krokåsfeltet er det flere barnehager i gangavstand. Daglige innkjøp kan gjøres hos Kiwi eller Rema 1000 på Juvikflaten.

For et bredere utvalg av butikker er nærmeste kjøpesenter Amfi Askøy. En annen mulighet er Kleppestø senter som ligger ca. 5 minutters kjøretur unna. Til Vestkanten, Vannkanten og Iskanten tar det ca. 10 minutter med bil og til Bergen sentrum er det ca. 20 minutters kjøring.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 200 000
Andel fellesgjeld	kr	566 809
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 767 899
Felleskostnader pr. mnd.	kr	10 690
BRA/BRA-I		66/61 m²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		2007
Etasje		1
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Fredrik Andersen Tytingvåg
Eiendomsmegler

977 34 131
fredrik.tytingvag@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 200 000**
Andel fellesgjeld	kr	**566 809**
Omkostninger*	kr	**1 090**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**2 767 899**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**10 690**

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 1 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 10 690 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Månedlige felleskostnader dekker TV, bredbånd og borettslagets ordinære driftskostnader.

Spesifikasjon av månedlige felleskostnader:
Lån nr: 9528716191; IN lån 1 - Akonto renter 2 563,49,-
Lån nr: 9528716191; IN lån 1 - Akonto avdrag 3 263,51,-
TV/bredbånd: 549,-
Felleskostnader: 4 314,46,-

Borettslaget har etablert bredbånd og kabel-TV via en avtale med Bergen Fiber. En månedlig kostnad til TV/bredbånd på kr 549,- er spesifisert og fordeles med lik andel på hver bolig i henhold til megleropplysningene, og kreves inn som en del av de månedlige felleskostnadene.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 23.09.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Ved nedbetaling av fellesgjeld vil felleskostnadene reduseres betraktelig månedlig.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Total fellesgjeld for borettslaget er kr 10 265 904,97 pr. 28.07.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 95287161914
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 28.07.2026: kr 10 265 904,97

Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,49 %
IN-ordning: Ja. Det er mulighet for individuell innbetaling/innfrielse 30. sep, 30. des, 30. mar og 30. jun. Beløpet må være på klientkonto senest 20 dager før lånets forfallsdato. Pris per innbetaling er kr 3 971,- i 2025.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 5 i Borettslaget Krokås Terrasse, org. nr. 990496595 med tilhørende borett til bolig. Andelen ligger i Borettslaget Krokås Terrasse og forretningsfører for borettslaget er OBOS boligbyggerlag avdeling forkjøp..

Sikringsordning
Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Om borettslaget
Borettslaget Krokås Terrasse består av 40 enheter. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

På årsmøtet 27. april 2026 ble følgende vedtatt:

* Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent, og årets resultat ble overført til egenkapital.
* Styrets godtgjørelse ble fastsatt til kr 110 000,-.
* Valg av styreleder, styremedlem og varamedlem ble gjennomført.

Styret har i sin årsberetning for 2025 redegjort for flere vedlikeholdstiltak som er under vurdering eller planlegging for 2026. Dette kan medføre kostnader som ikke dekkes av ordinær drift. Tiltakene inkluderer:

* Evaluering av svalgangsfliser (reparasjon eller totalrenovering).
* Rens av ventilasjonsrør (anbudsprosess iverksatt).
* Anbefalt utskifting av hydraulikkslange og dørstyringsboks på heis.
* Utredning av lekkasje i parkeringsanlegg.
* Vask av tak og fasade (anbud innhentet).

Borettslaget har fellesgarasje med tildelte plasser og heisanlegg i bygget. Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 6601847.

I henhold til husordensreglene skal det være ro mellom kl. 23:00 og 06:00. Det er restriksjoner på støyende oppussingsarbeid, og det er ikke tillatt å oppbevare private eiendeler i felles rømningsveier. Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt på terrassene. Røyking er forbudt i fellesarealer. Montering av utvendig antenne/parabol er ikke tillatt. Installasjon av varmepumpe krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret.

Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Stat, fylkeskommune eller kommune kan eie inntil ti prosent av andelene.

Forretningsfører
OBOS boligbyggerlag avdeling forkjøp

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Leilighet :

BRA-i: 61 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 66 m2

Kjeller
BRA-e: 5 m2. Bod.

1. etasje
BRA-i: 61 m2. Vindfang, gang, soverom, bad, bod og stue/kjøkken.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
1

Parkering

* Garasjeplass.
* Gjeste parkering.

Borettslagets eiendom
Gnr. 14, Bnr. 449 (Ideel andel 1/1) i Askøy kommune.

Tomteareal er 10 387 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Borettslagets tomt. Fellesarealene er opparbeidet med plen, beplantning, lekeplass og asfalterte internveier og parkeringsarealer. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
I borettslaget Krokås Terrasse er det forbud mot dyrehold. I henhold til Borettslagsloven § 5-11 kan andelseier/beboer søke styret om å holde dyr dersom det er gode grunner for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere.

Beboernes forpliktelser
Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter vasking, oljing, maling eller beising av leilighetens utvendige dører, kledning på terrasse og svalgang, samt vindus- og dørkarmer. Borettslaget kjøper inn nødvendig materiell og fastsetter frist for gjennomføring. Andelseier har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning frem til felles-/hovedledning, samt rensing av sluk på verandaer. Beboere plikter å gi adgang til boligen for at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt og melde fra om feil og mangler til styret.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Kopi av disse kan interessenter få oversendt.

* Årsresultat for 2025: overskudd på kr 1 340 482,-.
* Budsjettert årsresultat for 2026: kr 378 768,-.
* Disponible midler per 31.12.2025: kr 331 054,-.
* Egenkapital per 31.12.2025: kr 31 539 732,-.

På generalforsamling i 2024 ble det vedtatt å tillate installasjon av varmepumper etter søknad og i henhold til nye felles retningslinjer.

Borettslagets forsikringsselskap
Trygg Forsikring
Polisenummer felles forsikring 6601847

Byggeår
Ca. 2007

Innhold
Leiligheten ligger i byggets første etasje og har følgende planløsning:

Første etasje:
* Entre, gang, stue/kjøkken, bad, bod og soverom.
* Leiligheten disponerer garasjeplass og bod i underetasjen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 14.04.2004.
* Det er enkelte leiligheter i blokken som har laget til et ekstra rom ved kjøkkenet. Disse rommene er bygget i areal som er godkjent for varig opphold, tiltaket er normalt ikke søknadspliktig.

Standard
Første etasje:

Vindfang (4,7 kvm), Gang (3,4 kvm):
Velkommen inn! Et romslig vindfang med god plass til det man skulle trenge av ytterklær og sko. Videre fra gangen kommer man til leilighetens resterende rom.

Soverom (10,6 kvm):
Soverommet av en flott størrelse. Lyse fargevalg og vindusflaten gjør rommet svært luftig. God plass til innredning av dobbelt seng og garderobe.

Bad (5,3 kvm):
Ett innholdsrikt bad i god størrelse. Helfliset utførelse med varme i gulv. Badet har innhold av servant med benkeskap og speilfront, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Stue/kjøkken (30,8 kvm):
Stuen er av en meget fin størrelse. Lyst og luftig med rikelig godt naturlig lysinnslipp. Rommet har lyse tidsriktige fargevalg og er enkelt å innrede. Både sofagruppen og spisegruppen vil finne sin naturlige plass. Utgang fra stuen til en herlig terrasse. Her får man god plass til den bruken man skulle ønske.

Åpen løsning mot kjøkkenet. Heltrekjøkken med rikelig oppbevaringsplass i over og underskap. Kjøkkenet inneholder laminat benkeplate, nedfelt stålvask, platetopp, steikeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys.

Bod (3,8 kvm):
Praktisk bod i leiligheten. Plass til ønsket oppbevaring.

Underetasje:

Bod (5,3 kvm):
I garasjeanlegget har man også bod. Her får man også god plass til ønsket ekstra oppbevaring.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor er derfor avskrift av tilstandsrapportens «Sammendrag av boligens tilstand» som viser avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

Ingen kontrollpunkter har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Følgende kontroll punkter har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
* Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
* Utvendig > Ytterdører
* Innvendig > Overflater - gulv
* Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
* Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
* Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv
* Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
* Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
* Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

* Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Beliggenhet
Bo i et nabolag som beskrives som stille og rolig, med nærhet til blant annet barnehager, dagligvare og kollektivtransport. Adkomsten til leiligheten er trappefri.

Juvikflaten har et godt utvalg av tilbud og tjenester, hvor du bruker fire minutter med bil ned til Rema 1000 og Kiwi Juvik. Rett ved Kiwi Juvik finner du også Power Askøy, og Peppes Pizza. Dersom du har behov for et større utvalg kan du velge mellom Amfi Askøy med om lag 25 butikker og tjenester, og Kleppestø senter med rundt 40 butikker og tjenester.

I kort gangavstand finner du både Læringsverkstedet Krokåsfeltet Nord Barnehage og Lillebror barnehage. Kleppe barneskole kommer du til på rundt 10 minutter til fots. Den nærmeste ungdomsskolen og VGS er på Myrane i Kleppestø og har en reisevei på om lag 6 minutter med bil.

Det nærmeste busstoppet til boligen er ca. 100 meter unna, og blir brukt av linje 403 som går til Stongafjellet, men stopper innom Kleppestø ungdomsskole, hvor Askøy VGS ligger like ved. Bussen bruker rundt 15 minutter til kleppestø terminal hvor en kan ta bussen videre inn mot sentrum, andre steder på øyen, eller en kan ta hurtigbåten over til Strandkaiterminalen med en overfartstid på ca. 14 minutter.

For den friluftsglade er det ikke mangel på valgmuligheter på Askøy. Du kan velge mellom blant annet Kolbeinsvarden eller Dronningen dersom du vil ha høydemeter. For flatere terreng kan du spasere i Åsebøskogen (Siglinngavannet) med parkeringsplass og lysløype, eller ta turen til Herdla friluftsområde helt nord på øyen med fuglereservat, strender, kystfort og turstier. Om du foretrekker innendørstrening finner du Energi trening og Bootcamp Askøy på Juvikflaten.

Kort sagt er dette en perfekt beliggenhet dersom du ønsker å bo i et rolig nabolag med kort vei til dagligvare og de daglige servicetilbudene.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Flere barnehager i nærområdet.
Skolekrets: Kleppe barneskole og Kleppestø ungdomsskole. .

Adkomst
Kjør over Askøybroen og rett frem gjennom tunnelen. Følg veien, RV562 ca. 5 km.,til Juviksflaten, og ta av til venstre mot Krokåsfeltet og følg veien til endes. Boligen ligger på høyre side like ved rundkjøringen for bussen.

For veibeskrivelse kan en også se det vedlagte kartet i salgsoppgaven.

Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon
Endestopp for buss like utenfor boligen.

Byggemåte
Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong og bindingsverk, kledd med fasadeplater og trekledning. Yttertak er skrånende, opplektet og tekket med takstein.

Moderniseringsarbeider
* Ny varmtvannstank 2026.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for Terrasseblokk merk A – Leiligheter 1 etg. nr. 1, 2, 3, 4, 5 og 6.

Leiligheter 2.etg. nr. 13, 14, 15, 16, 17 og 18. Leiligheter 3 etg. nr. 25, 26, 27,28 og 29. Leiligheter 4 etg. 35, 36 og 37 datert 25.10.2007. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg ferdigattest for heis (terrasseblokk) datert 25.06.2007.

Hvitevarer
Alle hvitevarer medfølger.
Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
* Elektrisitet.
* Varmekabler.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.

TV/Internett/Bredbånd
* Inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

Ifølge borettslagets vedtekter kan andelseieren ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan bruken av hele boligen overlates dersom andelseieren (eller nære slektninger) har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene (for opp til tre år), eller ved midlertidig fravær på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste eller sykdom. Leietakeren må være over 25 år. Salg og fremleie må godkjennes av styret, og kjøper/leietaker kan ikke flytte inn før godkjennelse foreligger.

Radon
Det er foretatt radonmåling i regi av borettslaget ca. 2022. Resultatet av målingene skal ha vært tilfredsstillende. Selve målerapporten er ikke fremlagt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer fra offentlig til privat vei.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 775 704 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 102 814 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for

utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
Kr 14.317

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger i henhold til reguleringsplan 456, "Plan 32-03 - Reg.endr for terrassehus gnr 14, bnr 229", ikrafttredelse 14.10.2004. Av eiendommens areal er 9 865 m² regulert til boliger, 508 m² til frisiktsone, 283 m² til gangvei og 221 m² til felles avkjørsel.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan 32, "Plan 32-00 - Del av Nordre Krokås", ikrafttrådt 10.07.1975. Denne planen regulerer et mindre areal på 9 m² til frittliggende småhusbebyggelse og 7 m² til kjørevei.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2012-2023 (plan-ID 9001), ikrafttrådt 13.12.2012. I kommuneplanen er 10 350 m² av eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende) og 37 m² er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (nåværende).

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett
Borettslaget har intern forkjøpsrett og vil bli avklart i etterkant av salget.
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidpunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidpunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Eier
Renata Elisabeth Bosman

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger

- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Morten Soltvedt den 30.09.2026.

Boligselgerforsikring
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Fredrik Andersen Tytingvåg
Eiendomsmegler
Telefon: 977 34 131
E-post: fredrik.tytingvag@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Askøy og Øygarden
Postboks 395
5323 KLEPPESTØ
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.







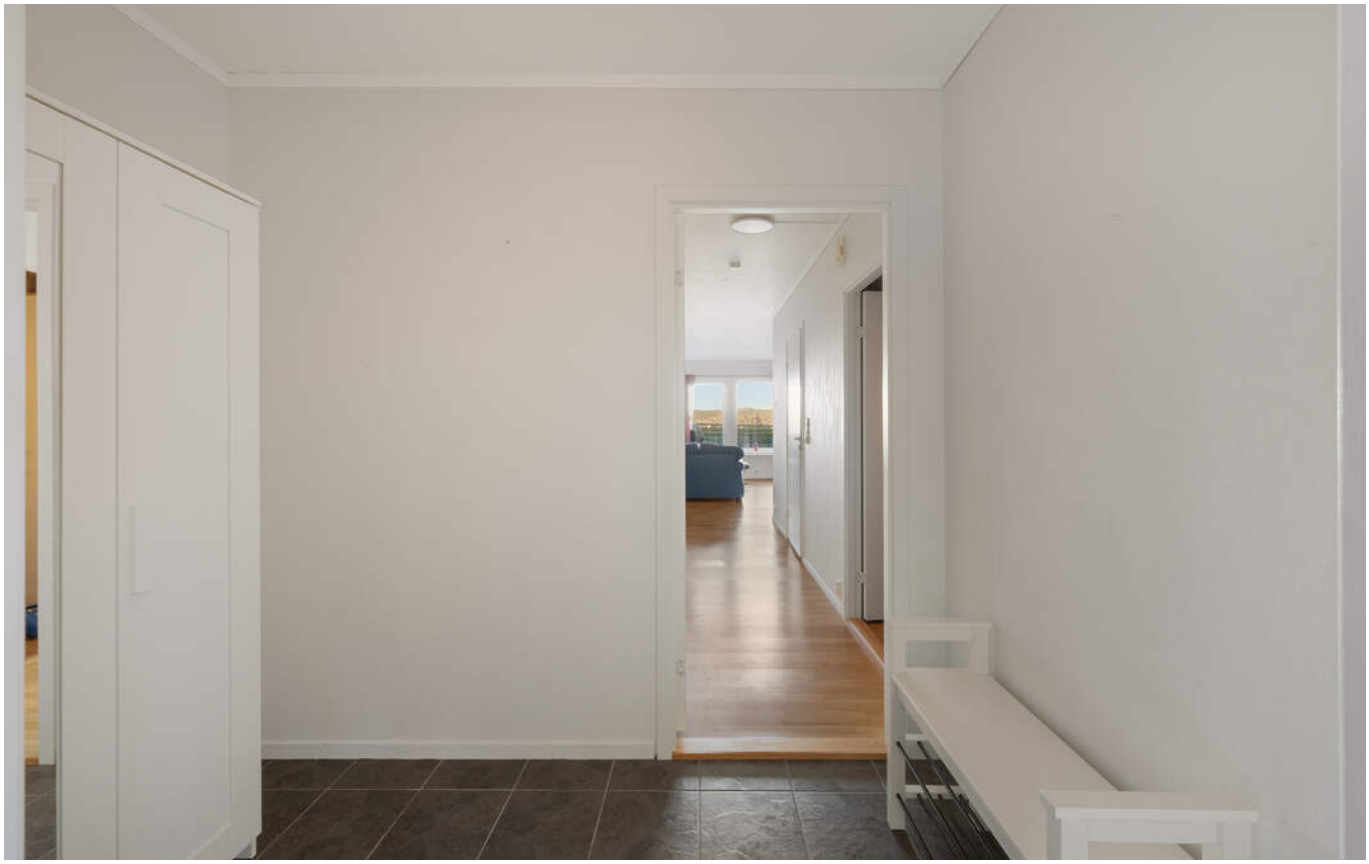






















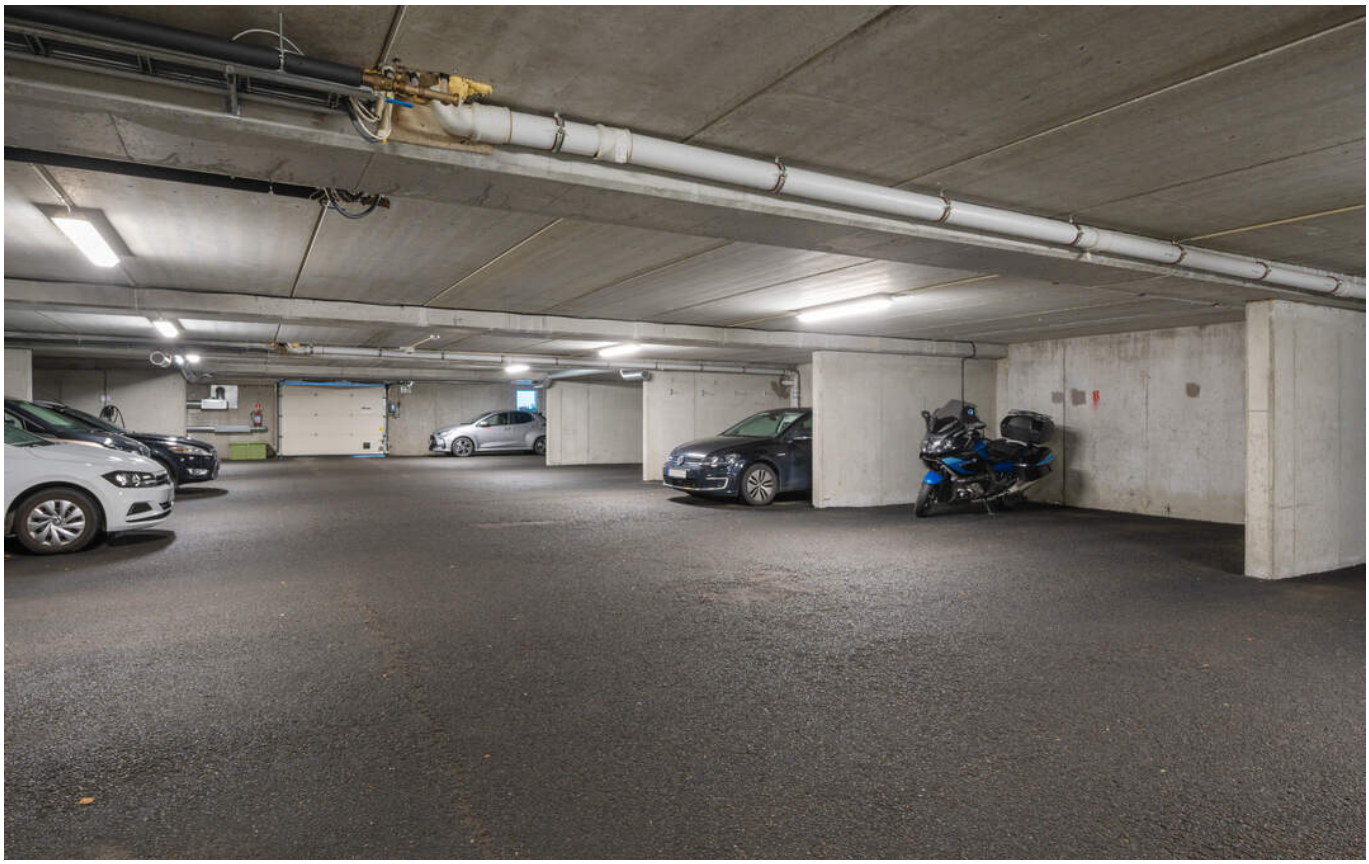













LEJLIGHED
103


P



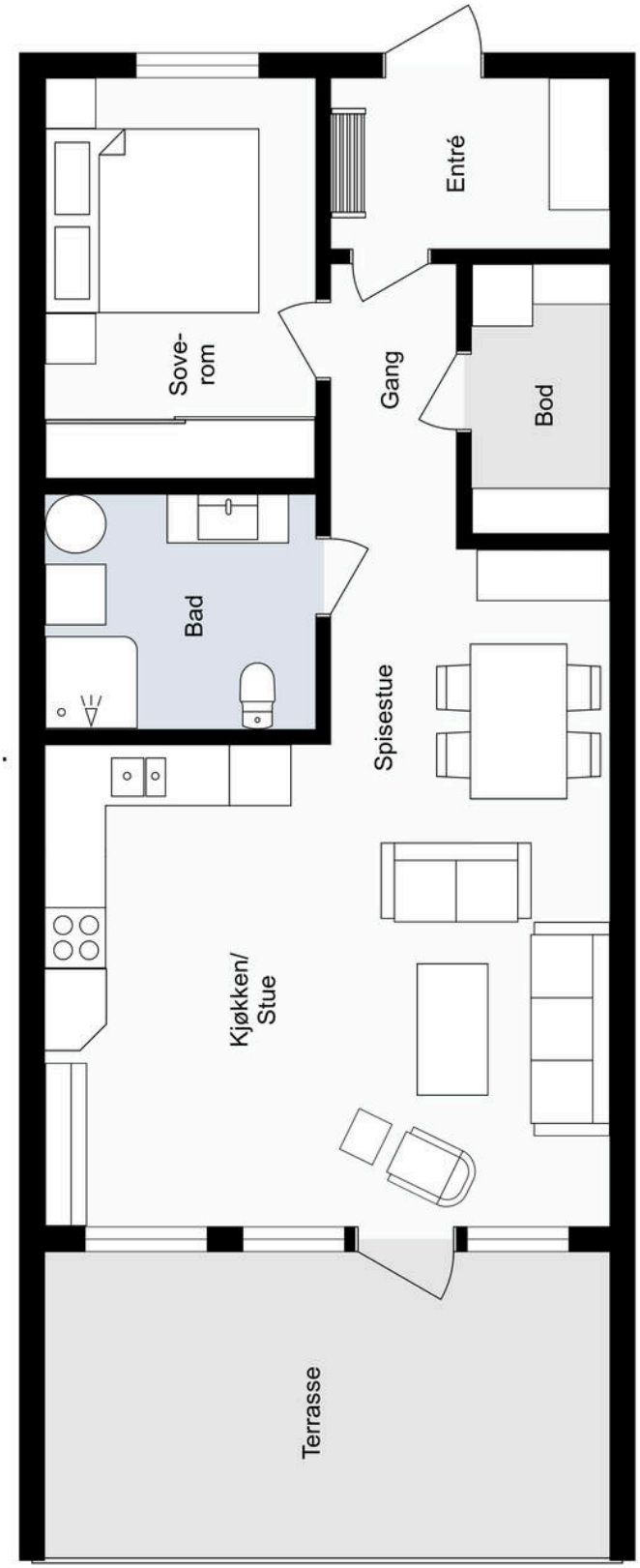

7-23
REMA 1000



Plantegning

IMOTIV.NO

Ospedalen 269



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

IMOTI

Ospedalen 269

Alternativ planløsning

Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

OSPEDALEN 269

Nabolaget Juvik/Krokåsfeltet - vurdert av 120 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Krokåsfeltet snuplass Linje 480, 493	**2 min** 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	**20 min** 17 km
Bergen Flesland	**23 min**

SKOLER

Kleppe skole (1-7 kl.) 246 elever, 14 klasser	**13 min** 1.1 km
Kleppestø ungdomsskole (8-10 kl.) 619 elever, 45 klasser	**4 min** 2.5 km
Askøy videregående skole 600 elever, 36 klasser	**6 min** 2.9 km
Hop videregående skole 32 elever, 4 klasser	**13 min** 9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Rema 1000 Juvikflaten	**13 min**
Alti Askøy	**13 min**

> «Stille og rolig. Folk holder seg for seg selv.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

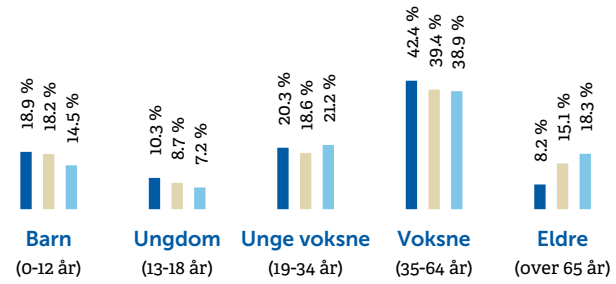
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Juvik/Krokåsfeltet	2 034	788
Askøy	24 793	9 939
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Krokåsfeltet Nord barnehage (0-6 år) 84 barn	**3 min** 0.2 km
Krokåsfeltet Sør barnehage (0-5 år) 33 barn	**3 min** 0.3 km
Juvik barnehage (0-5 år) 103 barn	**8 min** 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Askøy PostNord	**11 min** 0.9 km
Kiwi Juvik	**12 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 89/100

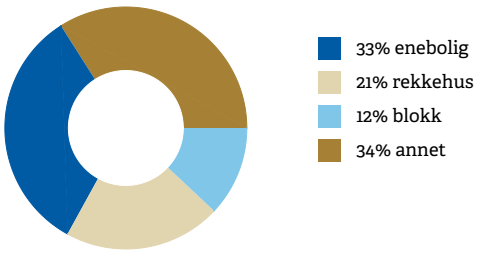
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

SPORT

Nipefjellet-nærmiljøanlegg Ballspill, fotball	**9 min** 0.7 km
Kleppe Skole Ballbinge Ballspill	**11 min** 1 km
Energi Trening	**12 min**
MOVA Kleppestø	**5 min**

BOLIGMASSE



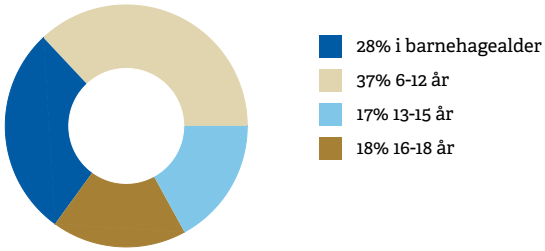
«Har bodd her i 9 år og trives godt, elsker hagearbeid og kan ta en fisketur iblant .»

Sitat fra en lokalkjent

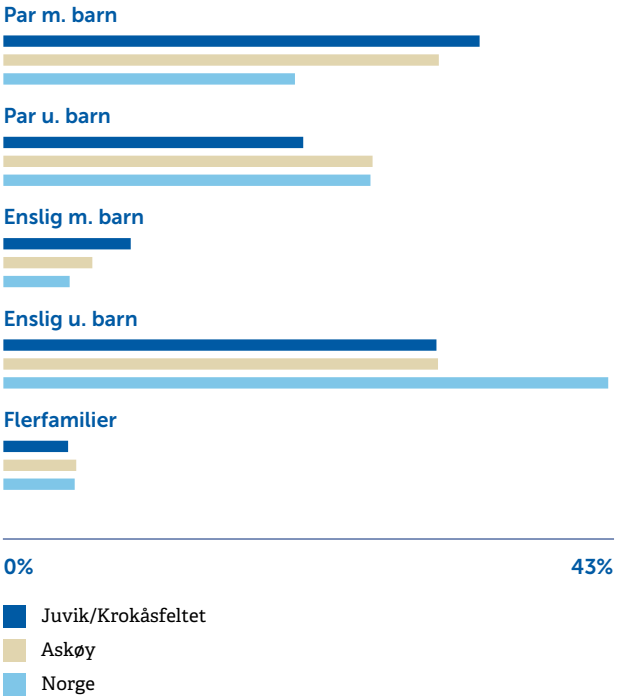
VARER/TJENESTER

AMFI Askøy	**13 min**
Apotek 1 Askøy	**13 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

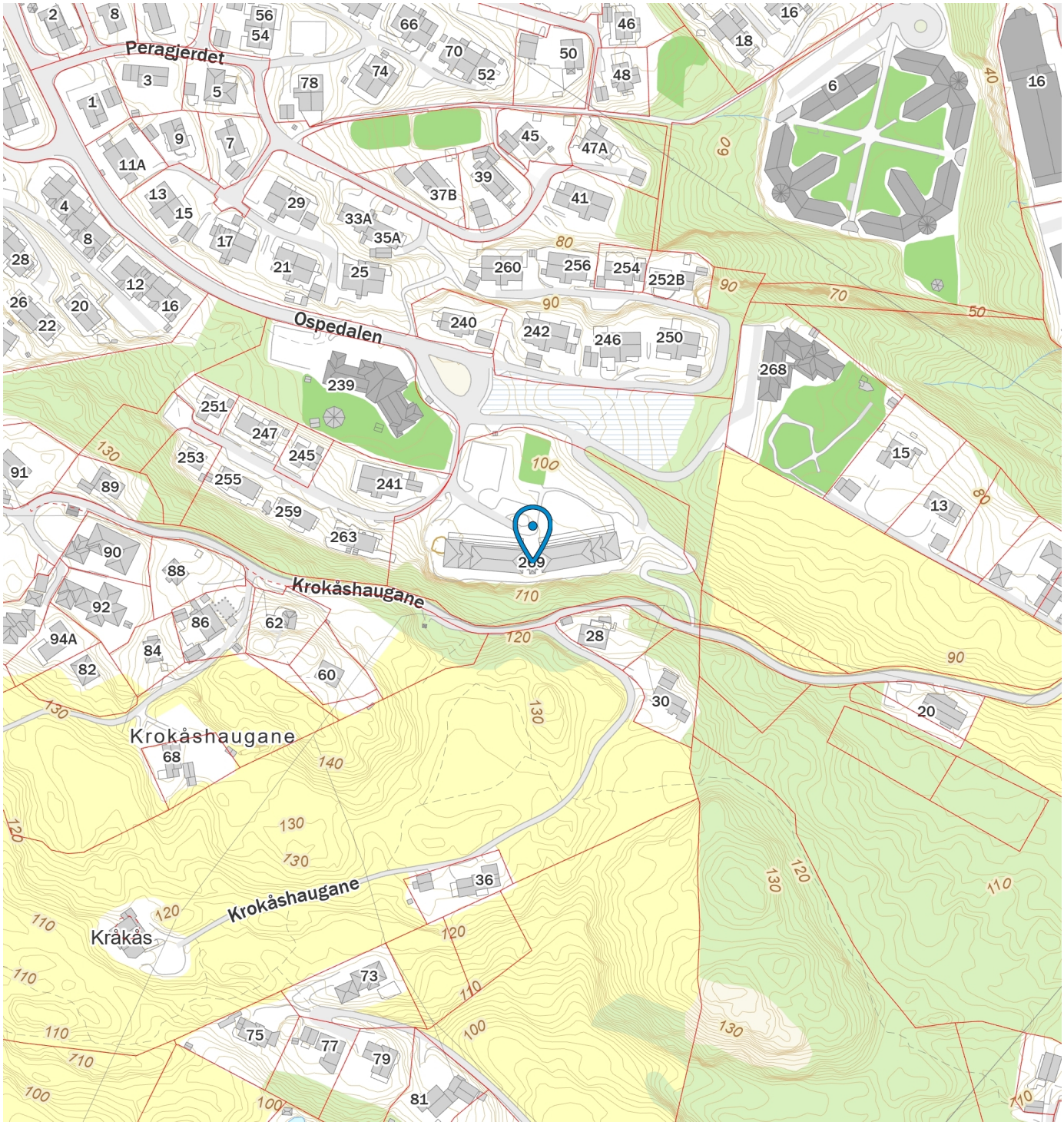


SIVILSTAND

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

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Bosman, Stanly Vincent D
30.09.2026 Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere	Stanly Vincent Donald Bosman

Boligen

- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ospedalen 269
5308 KLEPPESTØ

4627-14/449/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

Ingen feil som vi vet om

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ospedalen 269 , 5308 KLEPPESTØ
ASKØY kommune
gnr. 14, bnr. 449
Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20489-2697 **Eiendomsverdi ref nr:** OX9778

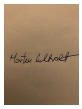
Autorisert foretak: 7-Fjellstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Soltvedt

7-Fjellstakst as

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

7-Fjellstakst AS

Rapportansvarlig



Morten Soltvedt

ms@7-fjellstakst.no

411 42 411

7-Fjellstakst as

Ospedalen 269 , 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 449
4627 ASKØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

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

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

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Ospedalen 269 , 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 449
4627 ASKØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Ospedalen 269 , 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 449
4627 ASKØY

Beskrivelse av eiendommen

Toroms enhet på et plan i leilighetsbygg med ekstern bod i byggets underetasje.

Enheten ligger i 1 etasje med utgang til terrasse fra stue.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i betong og bindingsverk, kledd med fasadeplater og trekledning.
Yttertak er skrånende, opplektet og tekket med takstein.

Alle bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er ikke tildelt tilstandsgrader.
Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass fra 2007.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Ytterdør og terrassedør med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

Terrasse i tre og betongkonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre mulige avvik

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater og trekledning.
- Yttertak er skrånende, opplektet og tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv med parkett.
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

Innvendige vegger og himling med malte plater.

Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Malte glatte dører fra byggeår.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og toalett.
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.
Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.
Sluk og membran fra byggeår er kontrollert
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.
Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.
Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

KJØKKEN Gå til side

Heltrekjøkken med profilerte fronter fra byggeår som fremstår med normal bruksslitasje.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp
Steikeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør med fordelerskap på bad
Avløpsrør i plast fra byggeår
Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad
200 liter vv beholder av nyere type plassert på bad.
Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter fra byggeår.
Branntekniske forhold er kontrollert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

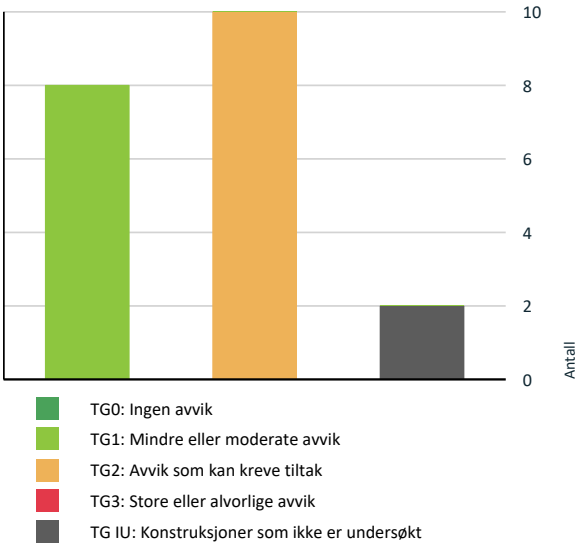
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger samsvarer

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Ospedalen 269 , 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 449
4627 ASKØY

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og etter gjeldende instruks og retningslinjer.
Befaringen ble utført sammen med representant for kunde.
Det foreligger ikke opplysninger knyttet til oppgraderinger i boligen, da egenerklæring er mottatt uten kjennskap til eiendommen.
Kunde har kontrollert opplysninger i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppdraget er utført av uavhengig takstmann, sertifisert for utførelse av tilstandsrapport og verditakst for bolig.

Takstrapporten er utført i henhold til ny forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Ospedalen 269 , 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 449
4627 ASKØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

Kommentar

Anvendelse
Beboelse

Standard
Leilighet fra 2007 med gjennomgående standard i tråd med byggeår

Vedlikehold
Fremstår normalt vedlikeholdt

UTVENDIG

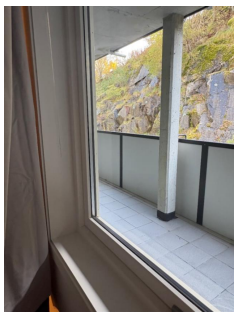
TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass fra 2007.
Glass, karmer, beslag og lukkemekanisme er kontrollert med ok resultat.

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje i overganger registrert

Konsekvens/tiltak
• Jevnlig tilsyn og vedlikehold anbefales



TG 2 Ytterdører

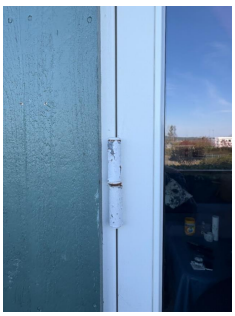
Beskrivelse

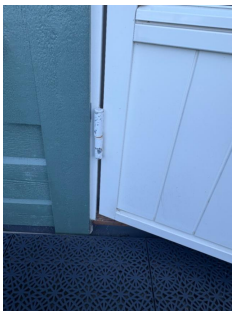
Ytterdør og terrassedør med glassfelt.
Dører er undersøkt for slitasjeegrad, montering og andre mulige avvik.

Vurdering av avvik:
• Noe slitasje i treverk, hengsler og overganger på terrassedør registrert

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes vedlikehold og oppgradering på sikt.







TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

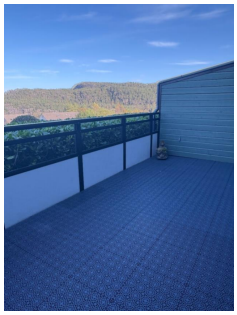
Beskrivelse

Terrasse i tre og betongkonstruksjon med utgang fra stue.
Det er kontrollert for generell slitasje, sikring og andre mulige avvik

Ospedalen 269 , 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 449
4627 ASKØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport



TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde.
Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, radon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, utvendig vann og avløp og andre tomteforhold.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til enheten, som eks, overflater på innsiden av yttervegger mot enheten etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, kledd med fasadeplater og trekledning.
- Yttertak er skrånende, opplektet og tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

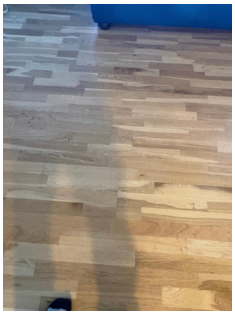
Innvendige gulv med parkett.
Overflater er kontrollert for knirk, svikt og visuelt for utførelse og slitasje.

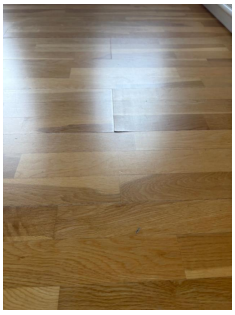
Vurdering av avvik:

• Overflater med varierende slitasjeegrad og noe lokale skader som medfører avgitt tilstandsgrad.
Flere rom har normal alders slitasje og vil fungere helt greit med dette.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes oppgradering på sikt





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

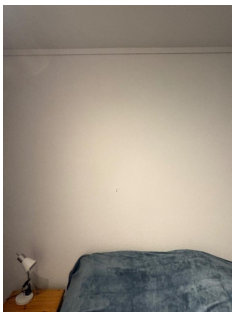
Innvendige vegger og himling med malte plater.

Vurdering av avvik:

• Noe lokal slitasje og sår registrert

Konsekvens/tiltak

• Fungerer med dette avvik



TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

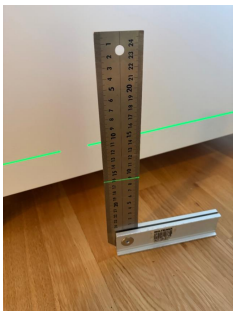
Etasjeskille i betong fra byggeår er kontrollert for horisontalt avvik målt med laser.
Resultatet tilfredsstiller dagens krav til avvik.

Ospedalen 269 , 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 449
4627 ASKØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport







TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Malte glatte dører fra byggeår.
Overflater er undersøkt og åpne/lukke mekanisme sjekket.
Innvendige dører i god stand.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår med fliser på gulv og vegg.
Smøremembran og plastsluk med ukjent utførelse.
Varmekabler i gulv, dusjhjørne, mekanisk ventilasjon og toalett.



1 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

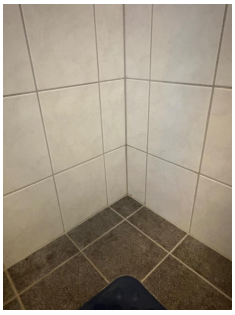
Vegger og himling er sjekket for sprekker i fuger, bom i fliser, utførelse og for generell slitasje.

Vurdering av avvik:

- Noe slitasje i fuger og overganger registrert

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt



Ospedalen 269 , 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 449
4627 ASKØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

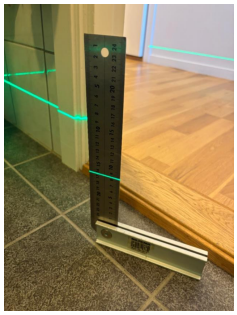
Sluk er plassert i dusjhjørne.
Fall til sluk fra øvrige lekkasjepunkt er sjekket med laser.
Overflate er sjekket for riss og bom i fuger/fliser, og terskel ved dør er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Noe slitasje i overganger og fuger.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig tilsyn anbefales, oppgradering må påregnes på sikt.





1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk og membran fra byggeår er kontrollert

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Jevnlig tilsyn anbefales, tiltak må påregnes på sikt



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

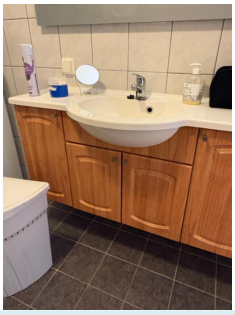
Benkeskap med nedfelt servant, speil med belysning over.

Vurdering av avvik:

• Noe lokal slitasje på innredning og utstyr registrert

Konsekvens/tiltak

• Fungerer med dette avvik



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon og tilfredstillende luftespalte for tilluft.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ospedalen 269 , 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 449
4627 ASKØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt hulltaking grunnet konstruksjon og innredning.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Heltrekjøkken med profilerte fronter fra byggeår som fremstår med normal bruksslitasje.
Laminat benkeplate med nedfelt stålvask og platetopp steikeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøkken og hvitevarer

Konsekvens/tiltak

• Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

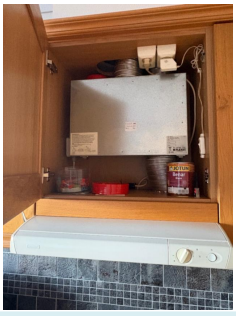
Ventilator montert over platetopp på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilator er passert

Konsekvens/tiltak

• Fungerer med dette avvik, oppgradering må påregnes på sikt



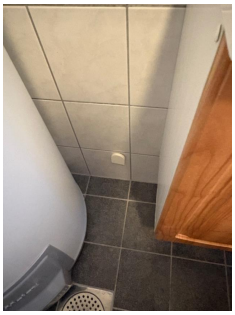
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør med fordelerskap på bad





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast fra byggeår

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft og mekanisk avtrekk på kjøkken og bad

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liter vv beholder av nyere type plassert på bad.

Ospedalen 269 , 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 449
4627 ASKØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapport







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er kontrollert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det ble ikke registrert synlige avvik under befaring, men alle anlegg eldre enn 10 år bør ha en uavhengig kontroll.



Ospedalen 269 , 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 449
4627 ASKØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

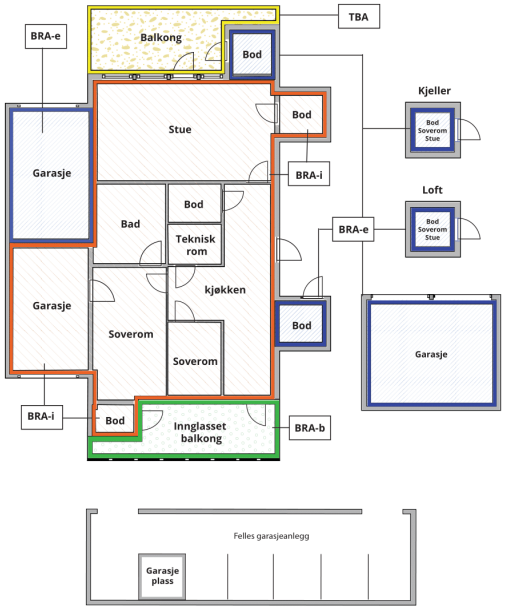
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Ospedalen 269 , 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 449
4627 ASKØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	61			61	
Underetasje		5		5	
SUM	**61**	**5**			
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Vindfang, gang, soverom, bad, stue/kjøkken, bod		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Totalt innvendig areal er oppmålt under befaring.
De enkelte rom er også oppmålt, men summen av disse er mindre enn oppgitt internt areal.

1 etasje:
Vindfang: 4,7
Gang: 3,4
Soverom: 10,6
Bad: 5,3
Stue/kjøkken: 30,8
Bod: 3,8

Underetasje:
Bod: 5,3

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger samsvarer

Nyere håndverkstjenester

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

Ospedalen 269 , 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 449
4627 ASKØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Morten Soltvedt	Takstingeniør
	Rep for Stanly Vincent Donald Bosman	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	14	449		0	10387.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ospedalen 269

Hjemmelshaver
Borettslaget Krokås Terrasse

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
990496595			Bosman Renata Elisabeth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom med tilbaketrukket beliggenhet i veletablert boligområde.
Kort avstand til lokale butikker, skole, barnehage og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vanntilførsel via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsløsning via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligbygging

Om tomten

Tomten er opparbeidet med tilkomstveier, uteområder og parkeringsløsning.

Ospedalen 269 , 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 449
4627 ASKØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	01.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	01.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.09.2026	Mottatt	Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no	30.09.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	30.09.2026	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ospedalen 269 , 5308 KLEPPESTØ
Gnr 14 - Bnr 449
4627 ASKØY

7-Fjellstakst AS
Londalslia 1
5267 ESPELAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6217
BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE

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

Dato for årsmøtet:
27. april 2026 kl. 17:30, Kleppe skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Etter årsmøtet blir det avholdt et beboermøte.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE

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

Ole Warberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Reidar Færestrand er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap godkjennes.

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

Vedlegg
1. Styret årsrapport.pdf
2. 6217 Årsregnskap 2025 S.pdf
3. 6217 Borettslaget Krokås Terrasse Revisors beretning 2025.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 110.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år. Ole Warberg som har vært styreleder i 2 år bor ikke i borettslaget og er følgelig ekstern styrelederkandidat. Foreløpig har ikke andre meldt seg til vervet. Dersom det ikke kommer andre kandidater, er Ole Warberg villig til å stille som kandidat også for en ny periode på 2 år. Honoraret på kr. 45.000,- har ikke vært justert de siste 2 årene. Han påtar seg vervet for et honorar på kr. 47.250,-.

Thomas Tonheim som også har vært eksternt styremedlem de siste 2 årene, bor ikke i borettslaget. Dersom det ikke kommer andre kandidater, er også Thomas Tonheim villig til å stille som kandidat for en ny periode på 2 år. Honoraret på kr. 40.000,- har ikke vært justert de siste 2 årene. Han påtar seg vervet for et honorar på kr. 42.000,-.

Innstilling

Styret innstiller på at de foreslåtte kandidatene velges. Styret har ved gjentatte anledninger informert eiere om at det er behov for styrekandidater, men ingen har meldt seg. Styret har derfor sett seg nødt til å innhente eksterne kandidater. Totalkostnad for de 2 eksterne er kr 89.250 årlig. Honorarene foreslås vurdert iht indeksregulering ved neste årsmøte våren 2027. I tillegg kommer honorar til de i styret som bor i Krokås terrasse.

Roller og kandidater

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

- Ole Warberg

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

- Thomas Tonheim

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

- Jan Rune Johansen

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling 12.05-2025 har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Warberg (ekstern)
Styremedlem	Tommy Ditlef Nergård
Styremedlem	Thomas Tonheim (ekstern)
Varamedlem	Leif Magnar Hopland

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post krokasterrasse@styrerommet.no
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styret har i denne perioden gjennomført 5 styremøter. Det har også blitt gjennomført et beboermøte 3 november på Kleppe Skole.

- **De viktigste sakene i 2025 har blant annet vært følgende:**

Beboerkontakt: Styret har håndtert mye av beboer dialogen over mail og vibbo.
Regnskap, budsjett og økonomistyring. Styret har fulgt dette opp tett i 2025.

Vedlikehold og drift.

- Gjennomgang og erfaring med nye serviceavtaler, og da spesielt brøyteavtalen.
- Reforhandlet ny avtale på kabel-tv/bredbånd med Bergen Fiber.
- Dialog med kommunen i forbindelse med innføring av eiendomsskatt og ved bruksendring av naboeiendom.
- Innkjøp av nye dørmatter til dører i trappehuset.
- Utskiftning av dørpumpe på dør i trappehuset.
- Gjennomført kontroll av brannsikkerhet august 2025.
- Inngåelse av Norgespris på strøm/energi
- Det har vært større kostnader på garasjeport i 2025 ettersom borettslaget måtte skifte komplett motordrift på leddport.
- Borettslaget har også hatt en vannlekkasje fra svalgang til leilighet under.
- Lekkasje i trappehuset fra vinduene og den ene døren i 2.etasje

Styrets kommentar til regnskapet for 2025.

Regnskapet for 2025 viser et årsresultat på kroner 1 340 482,- kroner. Trekker vi fra det borettslaget har betalt i avdrag på lån i 2025, kroner 674 005 og det som har vært ekstra ordinært innbetalt fra andelseier på IN lån, 645 127,- ser vi at endringen i disponible midler i 2025 har vært kroner 54 122,- og at disponible midler pr. 31.12.25 var kroner 331 054,- kroner.

Nytt for 2025 var også innføring av eiendomsskatt. Dette er en kostnad som blir sendt direkte til borettslaget fra Askøy Kommune, og i 2025 var denne kostnaden på 54 617,- kroner.

I 2026 vil styret blant annet jobbe videre med:

- **Fliser i svalgangene**
  Vi er alle kjent med utfordringene borettslaget har hatt over lengre tid med fliser som løsner fra betongen. Så utfordringen og prosessen videre vil være å ta stilling til om en skal reparere partier med løse fliser eller om en står ovenfor total renovering.

- **Rens av ventilasjonsrør**
  Det har ikke vært noen rens av ventilasjonsrør på mange år. En god rens av rørene vil forhåpentligvis gi bedre luftkvalitet og forhindre at det danner seg et sopplag inne i rørene. Styret har i 2026 i igangsatt en anbudsprosess her.

- **Heis**
  Basert på heisen sin alder og tilhørende alder på slange er det anbefaling på utskiftning av hydraulikkslange og dørstyringsboks. Slik at kostnader på heis vil øke betraktelig i 2026.

- **Lekkasje vegg i parkeringsanlegg**
  Det har vært forsøk på å utbedre lekkasjene ved å lede vann fra terrassene lengre ut i terrenget. Dette gav dessverre ikke resultater. Slik at borettslaget vil i 2026 få undersøkt disse lekkasjene av eksperter.

- **Vasking av tak og fasade**
  Flere andelseiere har meldt inn ønsker om at tak og fasade bør vaskes. Styret har innhentet anbud på dette, og vil behandle saken og fatte en beslutning.

  Som kjent står borettslaget foran flere potensielle kostnader i nær framtid. Enkelte av disse lar seg ikke dekke gjennom ordinær drift alene. Styret er derfor opptatt av å prioritere tiltakene i riktig rekkefølge, slik at det som er mest nødvendig blir gjort først.

  Styret har et ansvar for å forvalte borettslaget på en forsvarlig måte, både når det gjelder vedlikehold og økonomistyring. Dersom vi lar være å gjennomføre nødvendig vedlikehold, vil det være i strid med styrets plikter. Utsettes vedlikehold over tid, øker risikoen for større og mer kostbare skader senere.

BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE
ORG.NR. 990496595, KLIENTNR. 6217

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**276 932**	**150 145**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 340 482	2 570 761
Tilbakeføring av avskrivning	13	32 772	32 009
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-674 005	-766 228
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-645 127	-1 709 755
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**54 122**	**126 786**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**331 054**	**276 932**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		429 692	356 234
Kortsiktig gjeld		-98 638	-79 303
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**331 054**	**276 932**

BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE
ORG.NR. 990496595, KLIENTNR. 6217

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 305 835	1 565 840	1 495 752	1 286 500
Innkrevde felleskostnader	2	2 201 690	1 993 071	2 201 702	2 239 935
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 507 525**	**3 558 911**	**3 697 454**	**3 526 435**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-151 357	-131 700	-192 000	-149 000
Styrehonorar	4	-105 000	-65 000	-105 000	-110 000
Avskrivninger	13	-32 772	-32 009	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 133	-7 759	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-129 740	-124 750	-131 000	-136 895
Konsulenthonorar		-3 633	-13 816	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-382 320	-302 182	-327 000	-541 290
Forsikringer		-118 421	-104 156	-120 000	-133 200
Kommunale avgifter	7	-746 602	-674 734	-771 000	-838 860
Energi/fyring	8	-96 731	-89 500	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-294 360	-285 720	-286 000	-300 000
Andre driftskostnader	9	-117 105	-71 036	-55 000	-84 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 186 174**	**-1 902 361**	**-2 110 000**	**-2 416 485**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**1 321 352**	**1 656 550**	**1 587 454**	**1 109 950**
Innbetalt andel fellesgjeld		645 127	1 709 755	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 966 478**	**3 366 306**	**1 587 454**	**1 109 950**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 780	4 067	0	0
Finanskostnader	11	-631 776	-799 612	-731 182	-731 182
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-625 997**	**-795 545**	**-731 182**	**-731 182**
ÅRSRESULTAT		**1 340 482**	**2 570 761**	**856 272**	**378 768**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		1 340 482	2 570 761		

BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE
ORG.NR. 990496595, KLIENTNR. 6217

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	58 810 000	58 810 000
Tomt		630 000	630 000
Andre varige driftsmidler	13	81 932	114 704
SUM ANLEGGSMIDLER		**59 521 932**	**59 554 704**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 292	61 071
Forskuddsbetalte kostnader		30 895	2 738
Andre kortsiktige fordringer		0	30 537
Driftskonto OBOS-banken		362 774	251 269
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 735	4 825
Sparekonto OBOS-banken		5 996	5 794
SUM OMLØPSMIDLER		**429 692**	**356 234**
SUM EIENDELER		**59 951 624**	**59 910 938**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 5000		200 000	200 000
Annen egenkapital	14	31 339 732	29 999 250
SUM EGENKAPITAL		**31 539 732**	**30 199 250**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 681 254	12 000 386
Borettsinnskudd	16	17 632 000	17 632 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**28 313 254**	**29 632 386**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 438	0
Leverandørgjeld		32 470	41 899
Skyldige offentlige avgifter	17	10 894	8 947
Påløpte renter		3 067	3 764
Annen kortsiktig gjeld	18	24 769	24 693
SUM KORTSIKTIG GJELD		**98 638**	**79 303**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**59 951 624**	**59 910 938**
Pantstillelse	19	59 240 000	59 240 000
Garantiansvar		0	0

Askøy, 18.03.2026
Styret i Borettslaget Krokås Terrasse

Ole Warberg /s/ Thomas Tonheim /s/ Thomas Tonheim /s/

Tommy Ditlev Nergård /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 914 818
Garasje	4 152
TV/bredbånd	282 720
Kapitalkostnader IN I	1 364 572
Reg.kapitalkostnader IN I	-58 737
Fratrekk kapitalkostnader	-1 305 835
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 201 690**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-104 403
Påløpte feriepenger	-14 048
Arbeidsgiveravgift	-30 185
Periodiseringskonto arbeidsgiveravgift	-1 320
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-151 357**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-105 000
SUM STYREHONORAR	**-105 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 133
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 133**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-51 470
Drift/vedlikehold elektro	-6 889
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-147 355
Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 367
Drift/vedlikehold brannsikring	-71 135
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 619
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-51 485
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-382 320**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-54 617
Vann- og avløpsgebyr	-541 889
Renovasjonsgebyr	-150 096
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-746 602**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-96 731
SUM ENERGI / FYRING	**-96 731**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-100
Håndverktøy	-6 528
Annet driftsmateriale	-15 295
Snørydding	-88 885
Andre driftskostnader	-723
Andre kontorkostnader	-2 608
Bank- og kortgebyr	-2 969
Øreavrunding	2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-117 105**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 178
Renter av sparekonto i OBOS-banken	202
Andre renteinntekter	3 400
SUM FINANSINNTEKTER	**5 780**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-631 830
Renter på leverandørgjeld	54
SUM FINANSKOSTNADER	**-631 776**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	58 810 000
SUM BYGNINGER	**58 810 000**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannvarslingsutstyr		
Tilgang 2023	160 050	
Avskrevet tidligere	-45 346	
Avskrevet i år	-32 772	
		81 932
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**81 932**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-32 772**

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	22 123 597
Egenkapital fra IN tidligere	18 626 997
Egenkapital fra IN 2025	645 127
Reduksjon EK fra IN	-10 055 989
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**31 339 732**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,24 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig, 2011	-41 608 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 980 617	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	674 005	
Nedbetalt tidligere, IN	18 626 997	
Nedbetalt i år, IN	645 127	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 681 254**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-17 632 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-17 632 000**

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 735
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 159
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-10 894**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-14 412
Gjeld til ansatte og eiere	-962
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Annen kortsiktig gjeld	-9 360
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-24 769**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 632 000
Pantelån	10 681 254
Beregnede IN forpliktelser	9 216 135
TOTALT	**37 529 389**

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

Bygninger	58 810 000
Tomt	630 000
TOTALT	**59 440 000**

Til generalforsamlingen i Borettslaget Krokås Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Krokås Terrasse som viser et overskudd på kr 1.340.482. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

HORDALAND REVISJON AS

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

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

E-post: hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 18. mars 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.04.26
Selskapsnummer: 6217 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET KROKÅS TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedtekter

for Borettslaget Krokås Terrasse org nr : 990 496 595

vedtatt på Stiftelsesmøte 09.10.06 .

endret generalforsamling 29 mai 2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Krokås terrasse er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Askøy kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000.

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

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

(1) Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(1a) Styret tildeler garasjeplass i fellesgarasjen for den enkelte andel og merker den med andelsnummer. Ved behov kan styret omfordele den tildelte garasjeplassen.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom

gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

Før overlating kan finne sted skal styret ha skriftlig melding om tidspunktet for leieperioden, leietakers navn og alder samt hvor mange personer som skal bo i leiligheten i leieperioden.

Leietakeren må være over 25 år

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra

og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(2a) Videre omfatter andelseiers vedlikeholdsplikt også vasking/oljing/maling/beising av leilighetens utvendige dører og kledning på terrasse og svalgang, samt vindu- og dørkarmer. Borettslaget kjøper inn olje/maling/beis og nødvendig utstyr og fastsetter en frist for gjennomføring av vedlikeholdet.
Dersom andelseieren ikke utfører vedlikeholdet innen fristen eller styret anser vedlikeholdet for ikke å være tilfredsstillende, kan styret leie inn fagfolk for å gjennomføre vedlikeholdet på andelseierens bekostning. Borettslagets utgifter i denne forbindelse kreves inn av forretningsfører.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

(2) Månedlige kostnader til grunnpakke for kabel-TV/bredbånd fordeles med lik andel på hver bolig.

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

11-3 Vedtatte vedtektsendringer

(1) Endring av vedtektenes § 5-1 nr. 2a ble enstemmig vedtatt på Generalforsamlingen den 7. april 2010.

(2) Endring av vedtektenes 4-1 nr. 1a ble vedtatt på Generalforsamlingen den 19. mai 2015.

(3) Endring av vedtektenes 7-2. Tidligere punkt 7-2 endret til punkt 7-3. Enstemmig vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 01.09.2016.

HUSORDENSREGLER

BRL KROKÅS TERRASSE

Revidert 19.04.24 og trer i kraft fra 19.04.24

MÅLSETTING:

Husordensreglene skal sikre alle beboere i BRL Krokås Terrasse et trygt og godt bomiljø. Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at reglene overholdes av husstanden, leietakere og/eller andre som er gitt adgang til leiligheten.

Husordensreglenes bestemmelser:

§ 1.

Det er andelseiers plikt å sørge for ro og orden i leiligheten.
Andelseier er ansvarlig for at husstanden, leietakere og/ eller andre personer som gis adgang til boligen eller BRL Krokås Terrasse fellesområder ikke opptrer til sjenanse for andre beboere. Dørene inn til trappehuset skal ikke forlates i åpen tilstand. Den enkelte beboer må ikke slippe inn andre enn egne gjester.

§ 2.

Det skal være ro i leilighetene og i fellesområdene i tidsrommet 2300 til 0600.
Ved spesielle anledninger kan dette fravikes under forutsetning av at de nærmeste naboene er varslet på forhånd.
Eventuelle klager skal rettes til vedkommende leieboer, hvis dette ikke er mulig eller fører frem, skal klagen sendes skriftlig til styret.
I tidsrommet 2300 til 0600 må det under ingen omstendighet brukes vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin eller andre apparater/maskiner som forårsaker støy. Rehabilitering/oppussing som forårsaker støy (banking, boring o.l.) skal ikke forekomme på søn-og helligdager eller helligaftener (påske-,pinse-,jul og nyttårsaften) På hverdager (mandag - lørdag) skal slik aktivitet ikke forekomme mellom kl.2100 -0800.

§ 3 .

Andelseiere/leietakere plikter å behandle boligen, eiendommen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet.
Feil og mangler rapporteres til styret snarest.

§ 4.

Andelseier er ansvarlig for enhver skade på eiendom som er forårsaket av hans husstand, leietaker og/eller personer som er gitt adgang til boligen.
Blir ruter knust, påligger det andelseier uten unødig opphold å besørge nytt glass for egen regning, uansett skadens årsak.

§ 5.

Røykvarslere som er installert i leilighetene, levert av SFTY, er en integrert del av vår felles brannsikkerhet. Det påhviler hver andelseier/leietaker ansvaret for disse enhetene. Det er bare Energizer Litium AA (L91-FR6) batterier som må benyttes. Dette produktet er spesielt testet og tilpasset for å fungere med disse batteriene. Vi understreker at røykvarslerne er fastmontert og tilhører den tilhørende leiligheten. Det er strengt forbudt å fjerne eller deaktivere røykvarslerne, da dette utgjør en vesentlig risiko for brannsikkerheten i hele borettslaget. Enhver endring, fjerning eller deaktivering av røykvarslerne er i strid med husordensreglene og kan medføre alvorlige konsekvenser for beboernes sikkerhet. Vi oppfordrer alle beboere til å respektere og følge disse retningslinjene for å opprettholde et trygt bomiljø for alle.

Brannslukkingsapparatet i leiligheten skal være plassert på et lett tilgjengelig sted og må ikke fjernes fra leiligheten. Hver beboer må se til at det ikke er synlige tegn på skader, og at apparatet er klar til bruk i tilfelle brann.
Ethvert behov for vedlikehold, reparasjon bør umiddelbart rapporteres til styret i borettslaget.

Fellesganger og svalganger fungerer som rømningsveier, her skal det derfor ikke oppbevares private eiendeler.
Branndører til garasjer, bossrom, trapperom etc. skal til enhver tid være lukket.
Gassbeholdere/lettantennelige stoffer SKAL IKKE oppbevares i boder eller garasjeanlegg.
Ved grilling på terrasse kan kun gass- el. elektrisk grill benyttes. Kull- el. engangsgrill er IKKE tillatt.

§ 6.

Avfall skal plasseres i merkede beholdere i bossrommet i garasjedelen i A-blokken. Husholdningsavfall skal legges i tett plastpose før det plasseres i beholderen i bossrommet.
I papirbeholderne skal det kun legges papir og papp.
Mykplast plasseres i egen beholder/sekk.
Glass, metall og større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å levere til miljøstasjon.

§ 7.

Det er kun biler med gyldig merking som kan parkere på plass merket for handicap-parkering.
Stopp utenfor fellesinngangen er kun tillatt i kort tid for av- og påstiging/-lessing.
Hensetting av uregistrert kjøretøy tillates ikke uten skriftlig tillatelse fra styret.

Garasjeplassen som hver andelseier er tildelt kan kun brukes til parkering av bil, evnt. motorsykkel, og plassering av 4 hjul til bil. Borettslaget er uten ansvar for det den enkelte plasserer i garasjen eller etterlater i bilen/motorsykkelen. All kjøring i garasjen skal skje med største aktsomhet. Tomgangskjøring er ikke tillatt.
Garasjeanlegget skal til enhver tid være avlåst. Ved inn- og utkjøring skal den enkelte påse at uvedkommende ikke får anledning til å ta seg inn i garasjeanlegget i den tiden porten står åpen.
Det er ikke tillatt i leie/låne ut garasjeplass til personer som ikke bor i borettslaget. Styret skal godkjenne utleie/utlån til beboere i borettslaget.
Portåpner til garasjen skal ikke overlates til personer som ikke bor i borettslaget eller til barn. Lek i garasjeanlegget er forbudt.

§8.

Lufteanlegget i den enkelte leilighet medfører at lukt og røk trekkes inn i leiligheten utefra.
Utegrilling må i minst mulig grad sjenere naboene (lukt, røyk etc.) Ad. bruk av grill, jfr. § 5.
Røyking er ikke tillatt i borettslagets fellesareal som er: garasjer, bodavdeling, trappehus/heis, svalganger og plassen mellom blokkene.

§9.

Heisen skal ikke brukes til lek eller lignende aktiviteter. Oppstår det skade eller det blir øvet hærverk på heisen, er andelseier ansvarlig, jfr. § 4, og vil bli stilt økonomisk ansvarlig.

§ 10

For å holde borettslagets energikostnader på et minimum, skal lyset slåes av når man forlater bodrommene og bossrommet.

§ 11.

Banking, lufting eller risting av tepper, matter o.l skal ikke foretas fra vindu, terrasse, eller svalgang. Det skal ikke kastes noe (sigarettsneiper, aske el.lign.) fra vindu eller over rekkverk på terrasse eller svalgang.
Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser el.lign. på utsiden av rekkverket på terrassen.
Terrassegulvet ligger over leiligheten under og banking, hopping o.l. vil derfor være til sjenanse. Terrassen, svalgangene, trappene og tunet mellom blokkene skal ikke brukes som lekeplass eller ballplass. På det fliselagte området er det ikke tillatt å sykle eller bruke løpehjul.

§ 12.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseier er ansvarlig for enhver skade som blir påført heis og eiendom. Andelseiere/beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 12A

Borettslaget har opplegg for kabel-TV og bredbånd. Det er derfor ikke tillatt å montere utvendig TV-antenne, parabol el.lign.
Styret har utarbeidet retningslinjer for montering av varmepumpe. Retningslinjene følger som vedlegg til husordensreglene.

§ 13.

Rundskriv og oppslag fra styret gjelder på lik linje med husordensreglene. Oppslag fjernes kun av styret. Oppslagstavlen i 1.et. er kun til bruk for styret og når det gjelder informasjon angående forkjøpsrett. Tavlen i kjelleren kan benyttes av beboerne.

§14.
Salg og fremleie må godkjennes av styret.
Kjøperen/leier av en andel må ikke flytte inn før det foreligger godkjennelse fra styret.
Ved utleie av en eierandel blir ikke andelseierens ansvar/plikter i forhold til borettslaget endret. Andelseieren må sørge for at styret kan komme i kontakt med han/hun til enhver tid.

§ 15.
I borettslaget Krokås Terrasse er det forbud mot dyrehold. I henhold til Borettslagsloven § 5-11 kan andelseier/beboer søke styret om å holde dyr dersom det er gode grunner for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere.

§ 16.
Henvendelser til styret legges i postkassen i trappehuset og må inneholde avsenderens navn/signatur samt leil.nr. Styret behandler alle henvendelser konfidensielt.

Vedtatt på årsmøte den 19.04.24
BRL Krokås Terrasse
Styret.

……

Lov om burettslag (burettslagslova).

§ 5-23. *Fråviking*

(1) Oppfører andelseigaren seg slik at det er fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedommen, eller slik at det er til alvorleg plage eller sjenanse for andre brukarar i eigedommen, kan laget krevje fråviking frå bustaden etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Kravsmål om fråviking kan setjast fram tidlegast samtidig med at det blir gitt pålegg etter § 5-22 om sal. Kravsmålet skal setjast fram for tingretten. Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 blir reist innvendingar mot fråvikinga som ikkje er klart grunnlause, skal kravsmålet om fråviking ikkje takast til følgje utan behandling ved allmennprosess.

(2) Krav på dekning av felleskostnader som fell på andelen, er omfatta av panteretten etter § 5-20 utan omsyn til om andelseigaren heftar for kravet.

Vedlegg til husordensregler.

Retningslinjer for bruk installasjon av varmepumpe:

Vedtatt på ordinær generalforsamling 19.04.24

Varmepumper tillates etter styrets godkjenning, og forutsatt at borettslaget kriterier er oppfylt. (Plassering, lydnivå, montering mm).

Styret har ansvar for kriteriene.

Det skal sendes søknad til styret, med innhold:

- Type varmepumpe
- Utvendig lydnivå
- Navn på godkjent installatørbedrift
- Planlagt monteringsmåned
- Bekreftelse om at gjeldende regler følges

Arbeid skal ikke påbegynnes før skriftlig tillatelse foreligger.

- Plassering varmepumpens utedel.
- Utedelen monteres på vibrasjonsdempere, 20-25 cm fra vegg og plasseres slik at det ikke skaper støy for naboer.
- Maks utvendig lydnivå på 48 db. Opplevd støy hos nabo skal være på maks 35 db. Støyreduksjonsfunksjon på utedel (nattmodus) anbefales.
- Drensledninger på vegg skal frostsikres med selvregulerende varmekabel til takrenne eller bakkenivå.
- Drensledninger på vegg skal monteres i kabelrør beskyttelse.
- Firmaet som installerer, skal være F-gass godkjent.
- Strømtilkobling til varmepumpen må være jordet.
- Dokumentasjon av installasjonen etter montasje sendes styret i elektronisk form.
- Varmepumpen skal ha jevnlig service, mht. sikkerhet og støy.

Andelseier er ansvarlig for:

- Alle skader som følge av installasjonen, demontering og bruk av varmepumpen.
- Alle kostnader til vedlikehold og utbedringer på bygning som kan tilskrives varmepumpen.
- Demontering og remontering av utedelen i forbindelse med rehabilitering/oppussing.
- Demontere varmepumpen hvis den ikke er iht. Gjeldende regler, og hvis den ikke lenger er i bruk.
- Løse ethvert problem ift. Naboer vedr. vibrasjoner, eller støy over fastsatte grenser, i ytterste konsekvens demontering.

- Å gjøre ny eier kjent med reglene vedr. varmepumper i borettslaget, og at ansvaret overføres ny eier.
- Det må inngås en skriftlig avtale/kontrakt med andelseier vedrørende overnevnte punkter.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

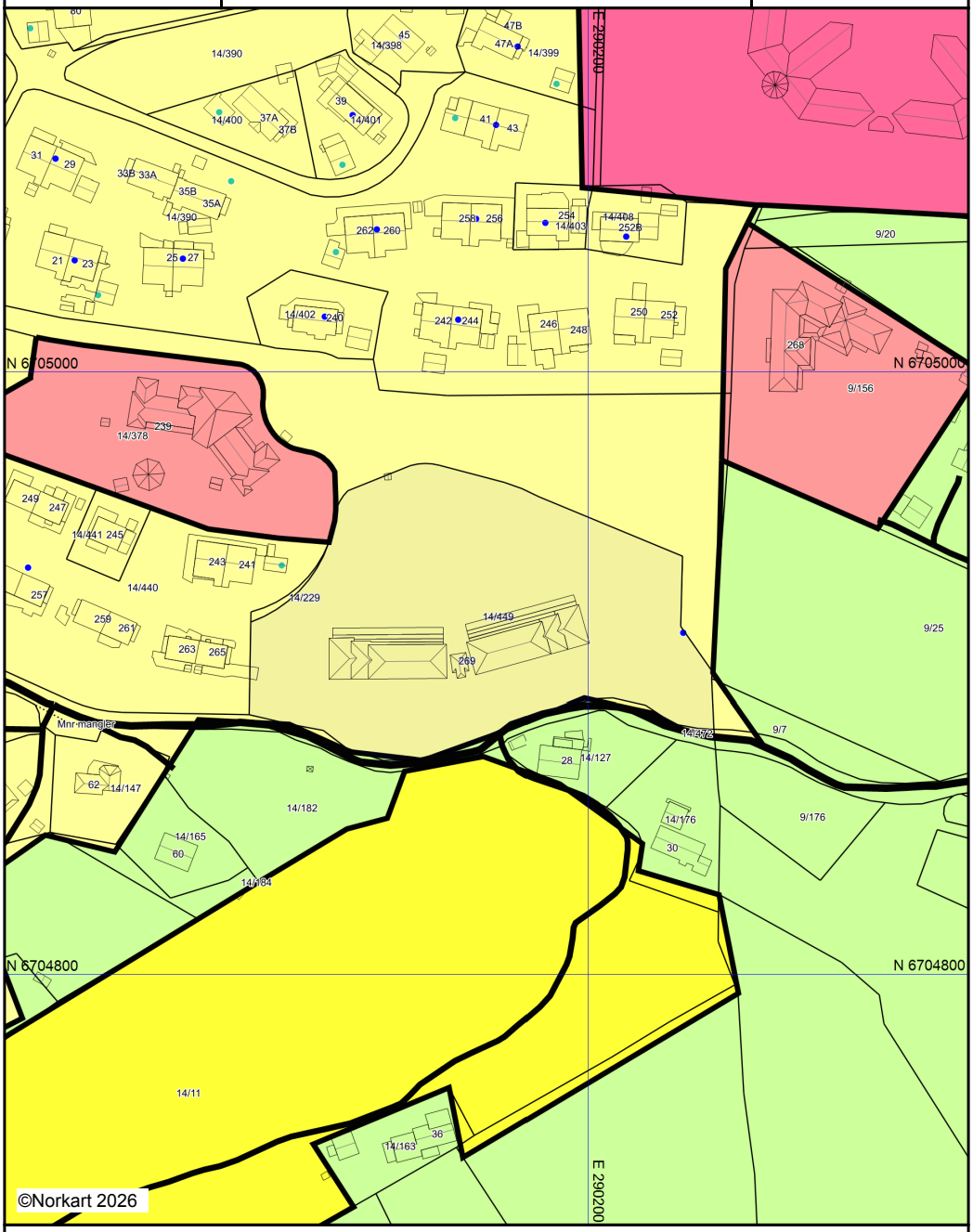
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 14/449
Adresse: Ospedalen 269
Dato: 23.09.2026
Målestokk: 1:2000

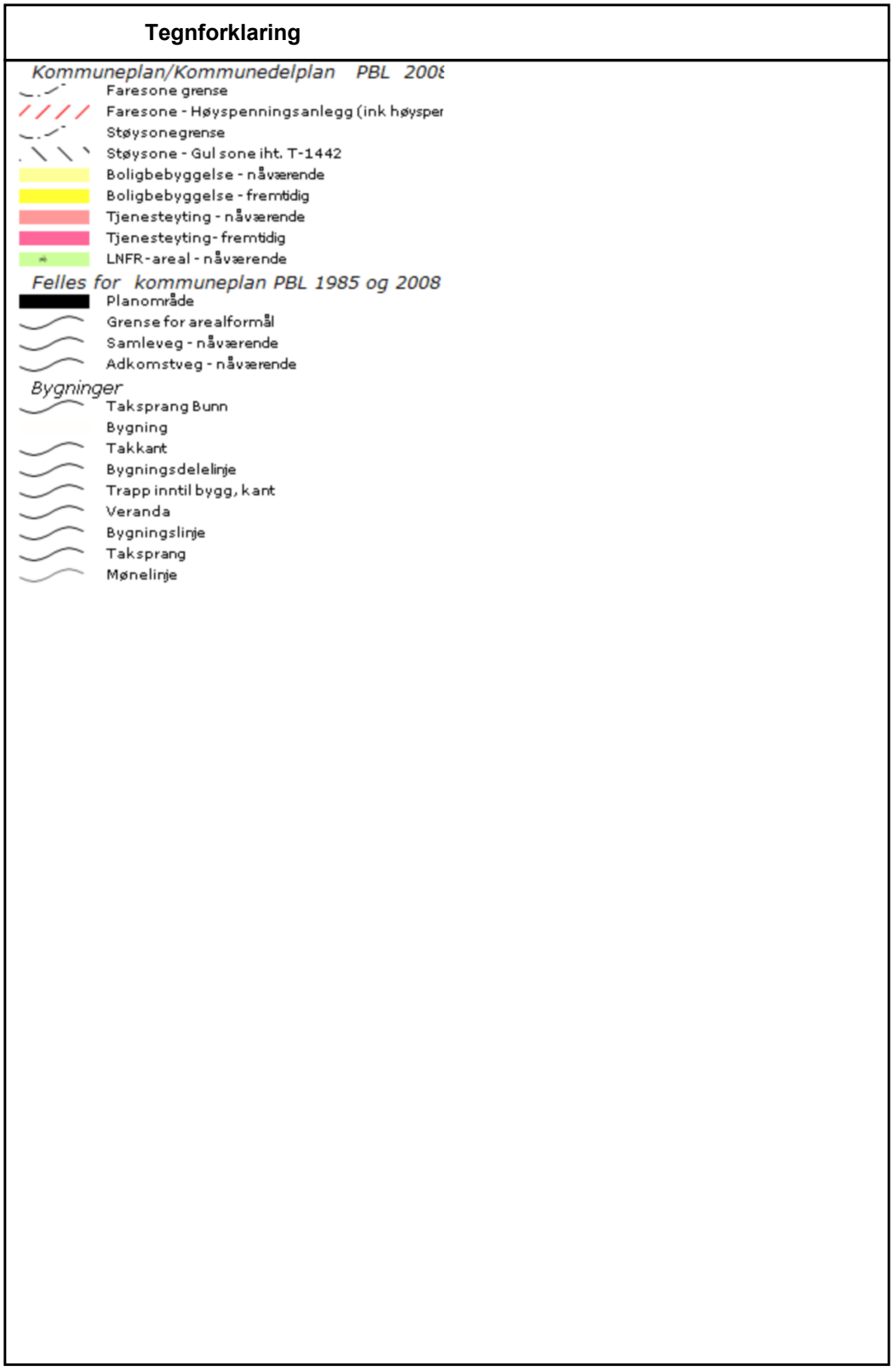
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens digitale versjon av Kommuneplanens arealdel. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard, og viser planen slik den er vedtatt. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

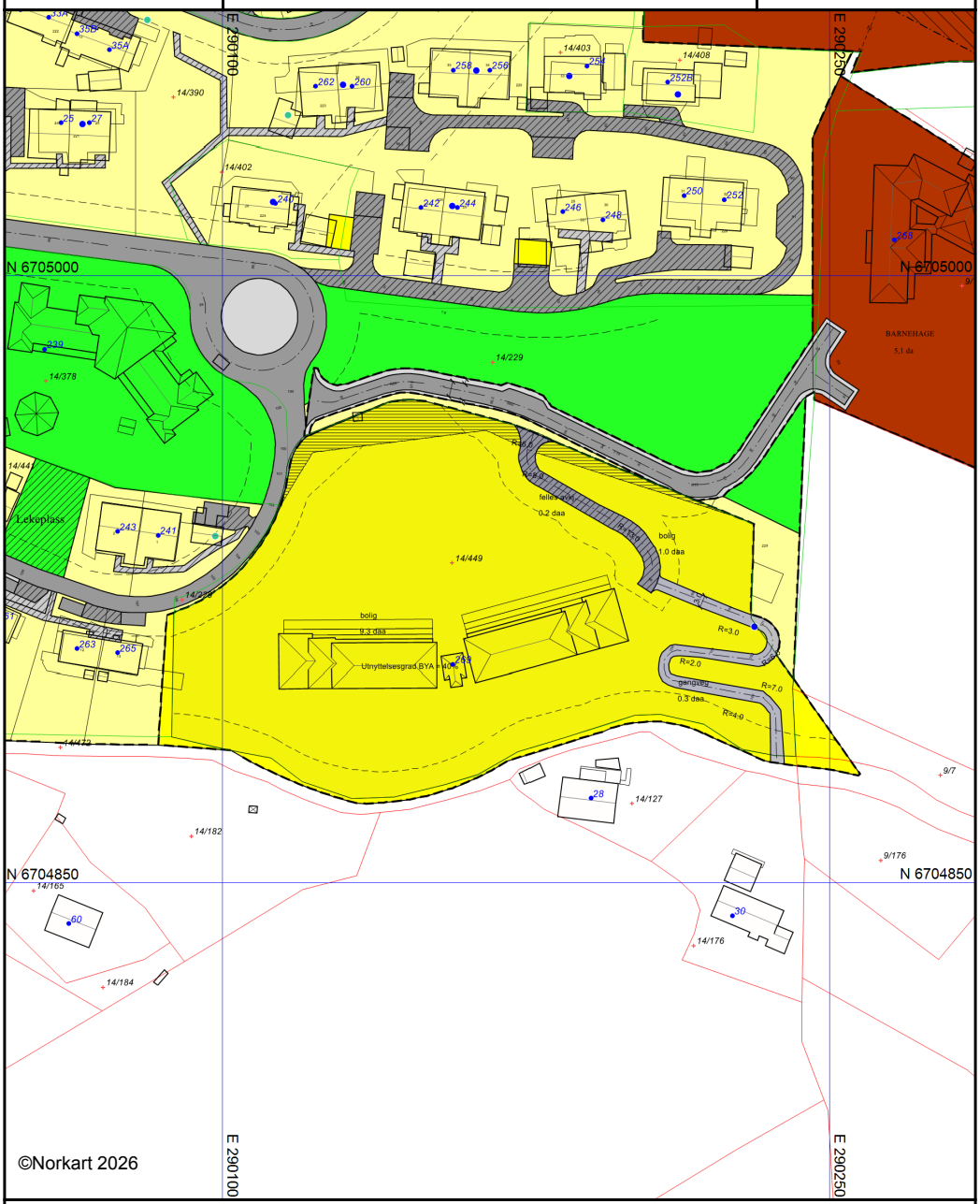
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 14/449
Adresse: Ospedalen 269
Dato: 23.09.2026
Målestokk: 1:1500

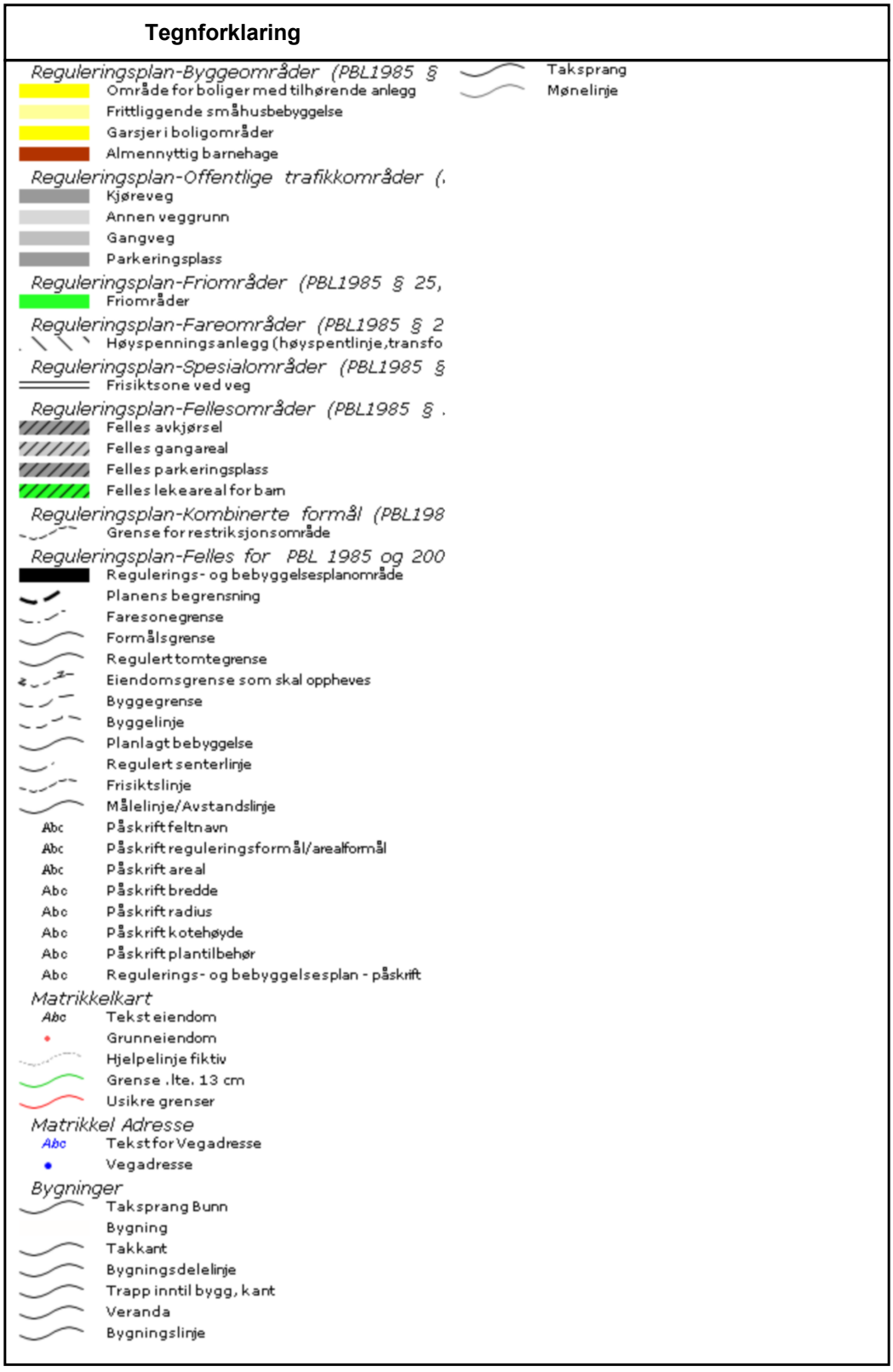
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det taes forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 23.09.2026

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ
Telefon: 56158000

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	14	**Bruksnr.**	449	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ospedalen 269, 5308 KLEPPESTØ								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 350 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _
	Delareal 37 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** _

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9002 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9002)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	456 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=456)
Navn	Plan 32-03 - Reg.endr for terrassehus gnr 14, bnr 229
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.10.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12902/456_Godkjente_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 221 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 9 865 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 508 m^2 **Formål** Frisiktsone
	Delareal 283 m^2 **Formål** Gangvei

Id	32 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=32)
Navn	Plan 32-00 - Del av Nordre Krokås
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.07.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12099/Plan%2032%20-%20Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 9 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

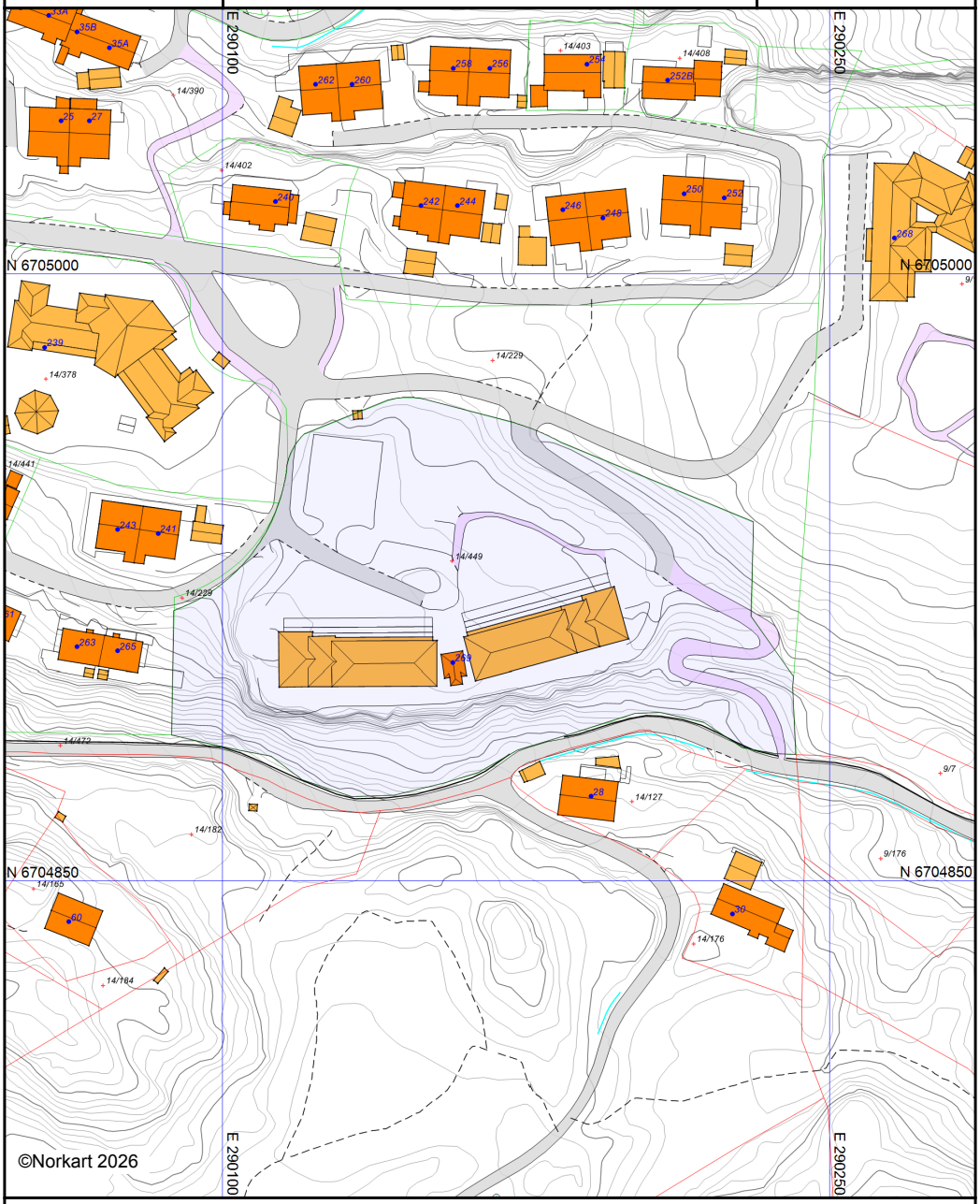
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 14/449
Adresse: Ospedalen 269
Utskriftsdato: 23.09.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Abc Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense .lte. 13 cm
- Usikre grenser

Matrikkel Adresse
- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

TraktorvegSti
- Sti

VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Gang/Sykkelveg
- Vegdekkekant
- Kjørebanekant
- Autovern
- Veg

Høydeinformasjon
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningkurve 5m
- Forsenkningkurve 1m

Innsjøer og vassdrag
- Kanal/Grøft
- Veggrøft åpen

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2701260070 / Fredrik Andersen Tytingvåg, tlf. 97734131
Ospedalen 269, 5308 Kleppestø
Andels nr. 5 i Borettslaget Krokås Terrasse, org.nr. 990496595

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

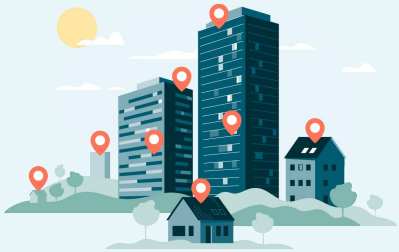
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2701260070
Salgsoppgaven er sist oppdatert 01.10.2026

Fredrik Andersen Tytingvåg
Eiendomsmegler

977 34 131
fredrik.tytingvag@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Askøy og Øygarden
Postboks 395, 5323 KLEPPESTØ

eiendomsmegler1.no