



aktiv.

Kvernslåttvegen 3, 5237 RÅDAL

**Lys og innbydende 3-roms
hjørneleilighet med stor og solrik
innglasset altan | Rett ved
Bybanen | Garasjeplass | Heis**



Eiendomsmegler MNEF/ Partner

Fredrik Tøsdal

Mobil 930 21 497

E-post Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70



Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Steffen Bilsbak

Mobil 987 65 794

E-post steffen.bilsbak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Velkommen til visning!

Aktiv Eiendomsmegling v/ Fredrik Tøsdal og Steffen Bilsbak har gleden av å presentere Kvernslåttvegen 3!

En romslig 3-roms selveier i attraktive og veletablerte Råstølen/Steinsviken. Boligen ligger meget sentralt med butikk og Bybanen rett i nærheten. Perfekt for både barnefamilier og andre som ønsker en fredelig tilværelse med god bokomfort.

Eiendommen i korte trekk:

- Trappefri adkomst med heis fra garasjen
- Stor innglasset altan på 17,6 kvm - Vendt mot vest og nord gir gode solforhold
- Familievennlig stue på 41,9 kvm
- God planløsning med luftige rom og mye lysinnslipp
- God oppbevaringsplass
- Fjernvarme med radiator i stue
- Balansert ventilasjon
- Fine og frodige fellesarealer
- Kort vei til Lagunen eller store arbeidsplasser på Sandsli/Kokstad

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 390 000,-	Tomtstr.:	8711.3 kvm
Omkostn.:	Kr 136 140,-	Soverom:	2
Total ink omk.:	Kr 5 526 140,-	Antall rom:	3
Felleskostn.:	Kr 3 710,-	Gnr./bnr.	Gnr. 120, bnr. 436
Selger:	Saranraj Periyasamy		Gnr. 120, bnr. 439
	Nithya Arumugam	Snr.	14
		Oppdragsnr.:	1506260069
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2007		
BRA-i/BRA Total	82/106 kvm		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	48
Energiattest	70
Nabolagsprofil	168
Budskjema	177

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA - b: 18 kvm

BRA totalt: 106 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 kvm Bod - 5.8m²

2. etasje

BRA-i: 82 kvm Entré - 5.9m², bad - 7.9m², bod - 3.4m², stue/kjøkken - 41.9m², soverom - 7.2m², soverom - 13m²

BRA-b: 18 kvm Innglasset balkong - 17.6m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA hører til seksjonen. Dvs. at boden er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen. Fast garasje plass er også tinglyst som tilleggsdel til seksjonen.

Boligen har rett til å bruke følgende fellesarealer som ikke inngår i boligens totale BRA: Garasjeanlegg, heiser, trappeganger og felles ganger. Med leiligheten følger en ideell andel i gnr. 120, bnr. 439 som er et trivelig og frodig fellesareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rombenevnelser ovenfor er basert på dagens bruk, og gjenspeiler ikke godkjente tegninger. Se punkt om ferdigattest/brukstillatelse for nærmere beskrivelse av lovligheter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8711.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet

med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Kvernslåttvegen 3 ligger sentralt til, i Råstø lens fine og etablerte omgivelser. Leiligheten har nord og vestvendt beliggenhet, som gir utmerkede solforhold. Her ligger du fint til i byggets ende med mye lysinnslipp. Perfekt for både barnefamilier og andre som ønsker en fredelig tilværelse med god bokomfort. Alle daglige servicetilbud finner en like utenfor ytterdøren, samtidig som det er kort vei til fantastisk natur! Her er alt lagt til rette for effektive hverdager og flotte fridager. Nærheten og tilgangen til alt en måtte ønske vil gjøre hverdagen litt mer praktisk.

Området er kjent for sitt trygge og familievennlige miljø, med kort gangavstand til både barnehager og skoler. Zinken Hopp skole ligger i nabobygget, og det er gangavstand til Søråshøgda skole. Vindharpen barnehage ligger rett over veien, og det er en kort spasertur til Nordås barnehage og Steinsvikkroken barnehage. For de eldre barna er det også gangavstand til Rå skole, med klasser fra 8.-10. trinn, og til Nordahl Grieg videregående skole.

Hverdagshandelen gjøres enkelt på Rema 1000, som ligger fint til i byggets 1. etasje. En har også Bunnpris og Kiwi innenfor umiddelbar nærhet. I nabobygget ligger både Venezia Pizzeria og Isushi - perfekt for dager hvor en vil unne seg litt ekstra god mat, eller ikke ønsker å stå for matlagingen selv! Her serveres pizza, pasta, grillmat, hamburger og salater. For et utvidet handletilbud er det kort vei til Laguneparken, med god parkeringsdekning og over 200 virksomheter. Her finner en et flust av ulike serveringssteder, klesbutikker, kino og topp moderne SATS Lagunen.

Kollektivtilbudet tilknyttet leiligheten er svært bra, med nærmeste bybanestopp knappe 200 meter fra ytterdøren. Ved hjelp av bybanen tar du deg enkelt til Bergen lufthavn i sør og Bergen sentrum i nord. Fra leiligheten er det kort vei til store arbeidsplasser på Sandsli, Kokstad og Lagunen.

Nærområdet byr på meget gode tur- og fritidsmuligheter for folk i alle aldre. Søndagsturen kan med fordel legges til Smøråsfjellet eller til turveiene rundt Siljustøl. For løpeglade ligger Hordnesskogen en kort kjøretur unna - her er alt lagt til rette for harde treningsøkter, eller hyggelige spaserturer i opplyste løyper. Golfspilleren har gangavstand til Fana Golfklubb, gjennom Harald Severuds veg og Siljustøl. Det er også flere alternativer for lagidrett i nærområdet, med gode miljøer for fotball, håndball og friidrett.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området er hovedsakelig bebygget med familieboliger og nyere leilighetsbygg.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Vindhårpen barnehage: 0,2 km
- Eventus Kvernslåttan barnehage: 0,3 km
- Steinsvikkroken barnehage: 0,8 km

Barneskoler:

- Zinken Hopp skole (6-7 kl.): 7 min. gange
- Søråshøgda skole (1-7 kl.): 1,7 km
- Skeie skole (1-7 kl.): 2 km

Ungdomsskoler:

- Rå skole: 1,1 km
- Rådalslien skole: 2 km

Videregående skoler:

- Nordahl Grieg VGS: 1,3 km
- Stend VGS: 5 km

Bygningssakkyndig

Tbdu AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Innglasset balkong med tilkomst fra stue/kjøkken. Oppmålt til 17.6m².

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser.

TG2

2.Etasje - Bad - 7.9m² - Overflater vegger og himling

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

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

2.Etasje - Bad - 7.9m² - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for straks tiltak, men grunnet alderen på badet må det påberegnes at tiltak må utføres på sikt.

Forventet levetid. Flislagte overflater på bad har en forventet levetid på ca. 20 år.

Levetiden forutsetter korrekt utførelse, intakt membran og tilfredsstillende ventilasjon. Det er særlig fuger, overganger og detaljer rundt sluk som er utsatte områder hvor svikt ofte oppstår først.

2.Etasje - Bad - 7.9m² - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

TGIU

2.Etasje - Bad - 7.9m² - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilliggende konstruksjon er betong.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2019

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: PISAU BYGGMESTER AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad/våtrom oppgradert med nytt dusjhjørne med to glassdører samt montering/utskifting av dusjløsning.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Sun Elektroservice

Beskrivelse av arbeidet: Defekt termostat er skiftet ut med ny digital termostat.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Bergen og Omegn Rør og Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Det var tidligere noe dunkelyd fra radiator ved middels varmeinnstilling, men radiatoren fungerte ellers normalt. Det ble avdekket at tur- og returledningene var koblet feil. Dette er nå korrigert i fordelerskapet, og radiatoren fungerer uten lyd.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: PISAU BYGGMESTER AS

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenet er oppgradert med montering/innsetting av ny stekeovn og induksjonstopp.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Hjørneleilighet i byggets 2. etasje inneholder:

Entré på 5,9kvm, romslig bad på 7,9 kvm, praktisk innvendig bod på 3,4 kvm, luftig stue/kjøkken i åpen løsning på 41,9 kvm, hovedsoverom på 13 kvm med lysinnslipp fra to sider, soverom 2 på 7,2 kvm, samt utgang fra stue til romslig innglasset altan på 17,6 kvm.

Boligen har også en fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg og en ekstern bod like bortenfor på 5,8 kvm.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Ny platetopp (induksjon) og stekeovn.
Nye glassdører og garnityr i dusj. Silikonert på nytt.
Ny termostat på bad.
Alle vegger og himling er malt.
Nye lamellgardiner på altan.
Nye appstyrte lamper.

Modernisert/Påkostet år

2026

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber

Parkering

En fast garasje plass med el-bil lader i felles garasjeanlegg. Ellers godt med gjesteparkering utenfor.

Forsikringsselskap og Polisenummer

SpareBank1 , polisenummer 14669801

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming:

Boligen har varmekabler i gulv på bad og varmeovn på innglasset altan.

Fjernvarme:

Boligen er tilknyttet fjernvarme med radiator i stue. Det er sentralanlegg for varmtvann som blant annet oppvarmes med fjernvarme.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 390 000

Omkostninger kjøper

5 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

134 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

136 140 (Omkostninger totalt)

148 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

150 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 526 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 538 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 540 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 554 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 5 186 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5 186,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 336 750 for år 2026

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Det gjøres særlig oppmerksom på at det ikke er innhentet info om formuesverdi som sekundærbolig. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

84/5118

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer: Kabel-TV/internett gjennom Altibox, strøm til fellesarealer, forretningsførsel, styrehonorar, revisjon, felles byggforsikring, generelt vedlikehold og sparing.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene er vedtatt endret fra 01.07.2026 til kr 3 891,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 710

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

21.04.2026

Andel fellesformue

Kr 27 423

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Steinsvikhagen Sameie

Organisasjonsnummer

991341897

Om sameiet

Leiligheten er tilknyttet Steinsvikhagen sameie som består av 68 leiligheter fordelt på 3 blokker.

Sameiet har egen hjemmeside: <https://steinsvikhagen.no/>

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke felleslån.

Det er på årets årsmøte vedtatt at det skal gjøres et tiltak for å øke sameiets likviditet. Dette gjøres enten ved et engangs kontantinnskudd per seksjon eller felles låneopptak som må betjenes gjennom felleskostnadene. Kommende styre vil informere ytterligere og beslutte finansieringsordning.

Forslag 1: Den enkelte seksjonseier betaler i tillegg inn et engangsbeløp, størrelsesorden ca. kr. 24.000 for de små og ca. kr. 39.000 for de største (fordelt etter eierseksjonsbrøken). Innbetalingen vil innbringe ca. kr. 2.000.000 ekstra til sameiekontoen.

Forslag 2: Sameiet låner kr. 2.000.000 i Nordea. (Rentenivå på 6,9%, nedbetaling over 5 eller 8 år). Nedbetaling gjennom ytterligere økning av fellesutgiftene, fordelt etter eierseksjonsbrøken. De totale utgiftene bli noe høyere enn i Alt. 1, da det tilkommer renter. Vil totalt utgjøre en økning på ca. 30% i forhold til en engangsinnbetaling, noe som utgjør ca. kr 7.500 kr for de minste og ca. kr 12.000 for de største over nedbetalingstiden på 8 år.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Sameiet hadde pr. 31.12.25 et negativt resultat på kr 1 763 854,-.

Disponible midler pr. 31.12.25 er kr 764 964,-.

Sameiet har pt. ingen felleslån.

Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er søknadspliktig. Det søkes til styret i sameiet. Det praktiseres båndtvang på sameiets eiendom.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes normalt 2 felles dugnader i året i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 120, bruksnummer 436, seksjonsnummer 14 i Bergen kommune. Gårdsnummer 120, bruksnummer 439 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/120/436/14:

27.06.2005 - Dokumentnr: 20865 - Urådighet

BNR. 435 OG 436 KAN BARE OVERDRAS OG PANTSETTES SAMMEN MED

ID. 68/132- DELER AV BNR. 439

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:436

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2005 - Dokumentnr: 20866 - Kjøpekontrakt

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:436

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2005 - Dokumentnr: 20866 - Vilkår i kjøpekontrakt

Kjøper er ansvarlig for drift og vedl.hold av de private

fellesanleggene sammen med de øvrige brukerne.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:436

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2005 - Dokumentnr: 20866 - Vilkår i kjøpekontrakt

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:436

Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.2006 - Dokumentnr: 2640 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.2006 - Dokumentnr: 2640 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 84/5118

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 til og med seksjon nr. 68

Diverse påtegnning

Endringer på utearealene for seksjon nr.

1,2,3,4,5,6,7,19,20,21,22,23,24,25,44,45,46,47,48,49,50.

08.09.2008 - Dokumentnr: 724399 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1813018 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:120 Bnr:436 Snr:14

27.06.2005 - Dokumentnr: 20865 - Urådighet

BNR. 435 OG 436 KAN BARE OVERDRAS OG PANTSETTES SAMMEN MED

ID. 68/132- DELER AV BNR. 439

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:436

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2005 - Dokumentnr: 20866 - Kjøpekontrakt

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:436

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2005 - Dokumentnr: 20866 - Vilkår i kjøpekontrakt

Kjøper er ansvarlig for drift og vedl.hold av de private

fellesanleggene sammen med de øvrige brukerne.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:436

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2005 - Dokumentnr: 20866 - Vilkår i kjøpekontrakt

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:436

Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.2006 - Dokumentnr: 2640 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.2006 - Dokumentnr: 2640 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 84/5118

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 til og med seksjon nr. 68

Diverse påtegning

Endringer på utearealene for seksjon nr.

1,2,3,4,5,6,7,19,20,21,22,23,24,25,44,45,46,47,48,49,50.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1813018 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1201 Gnr:120 Bnr:436 Snr:14

4601/120/439:

27.06.2005 - Dokumentnr: 20865 - Urådighet

BNR. 435 OG 436 KAN BARE OVERDRAS OG PANTSETTES SAMMEN MED

ID. 68/132- DELER AV BNR. 439

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:436

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2005 - Dokumentnr: 20866 - Kjøpekontrakt

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:436

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2005 - Dokumentnr: 20866 - Vilkår i kjøpekontrakt

Kjøper er ansvarlig for drift og vedl.hold av de private

fellesanleggene sammen med de øvrige brukerne.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:436

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2005 - Dokumentnr: 20866 - Vilkår i kjøpekontrakt

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:436

Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.2006 - Dokumentnr: 2640 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.2006 - Dokumentnr: 2640 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/5118
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 til og med seksjon nr. 68

Diverse påtegning
Endringer på utearealene for seksjon nr.
1,2,3,4,5,6,7,19,20,21,22,23,24,25,44,45,46,47,48,49,50.

08.09.2008 - Dokumentnr: 724399 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1813018 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:120 Bnr:436 Snr:14

27.06.2005 - Dokumentnr: 20865 - Urådighet
BNR. 435 OG 436 KAN BARE OVERDRAS OG PANTSETTES SAMMEN MED
ID. 68/132- DELER AV BNR. 439
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:436
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2005 - Dokumentnr: 20866 - Kjøpekontrakt
Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:436
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2005 - Dokumentnr: 20866 - Vilkår i kjøpekontrakt
Kjøper er ansvarlig for drift og vedl.hold av de private
fellesanleggene sammen med de øvrige brukerne.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:436
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2005 - Dokumentnr: 20866 - Vilkår i kjøpekontrakt
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:120 Bnr:436
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.2006 - Dokumentnr: 2640 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.2006 - Dokumentnr: 2640 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/5118
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 til og med seksjon nr. 68

Diverse påtegning
Endringer på utearealene for seksjon nr.
1,2,3,4,5,6,7,19,20,21,22,23,24,25,44,45,46,47,48,49,50.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1813018 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:120 Bnr:436 Snr:14

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 06.05.2009 vedrørende Nybygg boligblokk. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det foreligger også ferdigattest datert 02.12.2008 vedrørende Nybygg uthus/bod.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 19.12.2003, og følgende forhold avviker fra dagens faktiske forhold:

Bod er utvidet til å gi plass til to skap som opprinnelig var en del av badet på godkjente byggetegninger. Dette er ikke søkt og godkjent av kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.05.2009.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse.

Eiendommer er i henhold til kommuneplanens arealdel avsatt til byfortettingssone.

Reguleringsplaner under arbeid:

PlanID Plantype Plannavn Saksnr Dekningsgrad

71030000 35 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 415, FOLLDALLEN, BOLIGER,
REGULERINGSPLAN 202220722 < 0,1 % (0,2 m²)

Hensynssoner:

PlanID 65270000 Vei støy - gul sone 22,5 %

PlanID 65270000 Vei støy - Rød sone 22,2 %

Planer i nærheten av eiendommen:

Det pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) i nærheten av eiendommen, med status planlegging igangsatt.

15760006 31 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 137, RÅSTØLEN BOLIGFELT,
REGULERINGSENDRING

64100000 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 452 MFL., RÅSTØLEN SYKEHJEM

17200000 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 13 OG DEL AV 35 MFL., FOLLDALSHEIA 2

61010000 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 5 MFL., FAGERHEIM, BARNESKOLE M.M.

61170000 YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND

63600000 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 10, 415 MFL., FOLLDALLEN

70490000 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 150, FOLLDALSHEIA

80500000 YTREBYGDA. STEINSVIKVEGEN, ØSTRE DEL

70270000 YTREBYGDA. GNR 120 BNR 59 MFL., VESTRE STORHEILIA

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

Det er stedvis i nærområdet byggemeldt at det skal oppføres garasjer tilhørende til eneboliger i området. Dette er en mindre tiltak som ansees å ha liten betydning for den enkelte beboer i sameiet.

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med

korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 500 Digital annonsering
- 8 500 Kommunale opplysninger
- 26 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 14 900 Tilretteleggingsgebyr
- 2 900 Visninger per stk.
- 4 300 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 123 915

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt dekning av påløpte utlegg og vederlag.

Ansvarlig megler

Fredrik Tøsdal
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Fredrik.Tosdal@aktiv.no
Tlf: 930 21 497

Ansvarlig megler bistås av

Steffen Bilsbak

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

steffen.bilsbak@aktiv.no

Tlf: 987 65 794

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

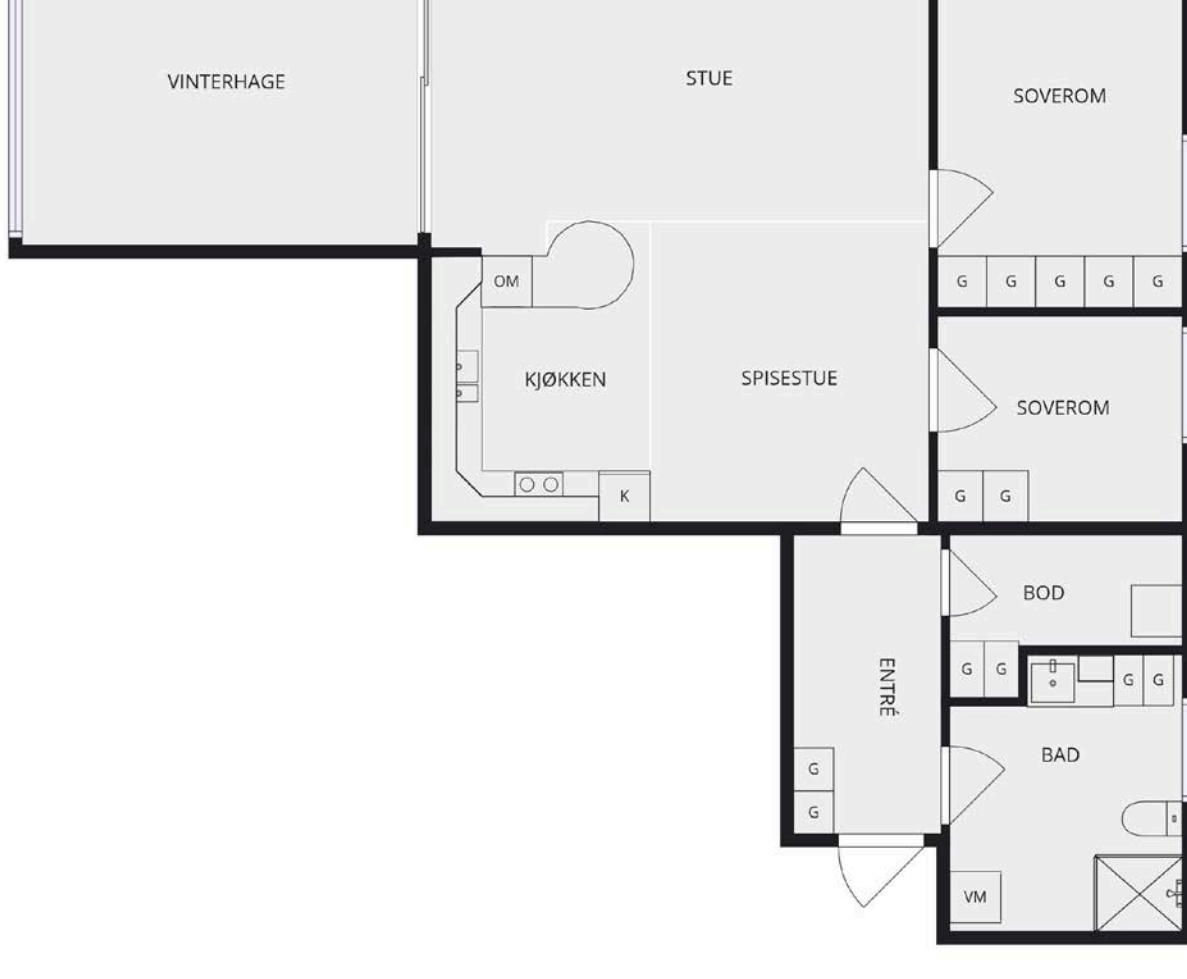
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

20.05.2026















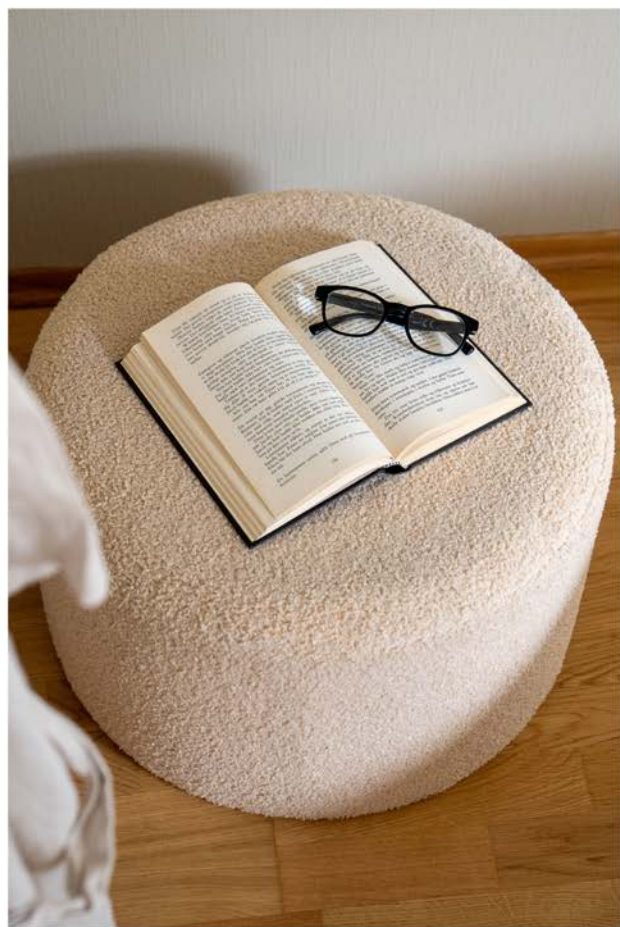
C.1































Vedlegg

Periyasamy, Saranraj

18.05.2026

Signed

bankID

Arumugam, Nithya

18.05.2026

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

Saranraj Periyasamy

Nithya Arumugam

Boligen

Kvernslåttvegen 3

5237 Rådal

4601-120/436/0/14

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: PISAU BYGGMESTER AS

Beskrivelse av arbeidet: Bad/våtrom oppgradert med nytt dusjhjørne med to glassdører samt montering /utskifting av dusjløsning.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Sun Elektroservice

Beskrivelse av arbeidet: Defekt termostat er skiftet ut med ny digital termostat.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Bergen og Omegn Rør og Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Det var tidligere noe dunkelyd fra radiator ved middels varmeinnstilling, men radiatoren fungerte ellers normalt. Det ble avdekket at tur- og returledningene var koblet feil. Dette er nå korrigert i fordelerskapet, og radiatoren fungerer uten lyd.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-



20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: PISAU BYGGMESTER AS

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenet er oppgradert med montering/innsetting av ny stekeovn og induksjonstopp.



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Kvernslåttvegen 3 , 5237 RÅDAL
-  BERGEN kommune
-  # gnr. 120, bnr. 436, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 21285-1262

Eiendomsverdi ref nr: OI1726

Autorisert foretak: TBDU AS




Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn



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

Tbdu AS - Takstmann & Byggmester Daniel Ulvatn

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

TBDU AS leverer blandet annet følgende tjenester:

Tilstandsrapporter

Vedlikeholdsplaner og tiltaksplaner

Prosjektledelse og teknisk rådgivning

Reklamasjonstakst og uavhengig vurdering ved tvister

Uavhengig kontroll

Fagmann på visning eller overtakelse



Rapportansvarlig

Daniel Ulvatn

Daniel Ulvatn

Uavhengig Takstingeniør

du@tbdu.no

955 50 498



NITO


Takstmann & Byggmester
Daniel Ulvatn

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Innglasset balkong med tilkomst fra stue/kjøkken. Oppmålt til 17.6m2

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Etasjeskiller er av betongdekke. Gulvet er kontrollert for høydeavvik med laser
Innendig har boligen malte glatte dører. Dør med glass fra entre til stue/kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad - 7.9m2
Bad med overflater fra byggeår.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, høyskap, toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft med spalte mellom dørblad og terskel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjon er betong.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sigdal kjøkken innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast i leiligheten.
Boligen har balansert ventilasjon.
Radiator i stue/kjøkken.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.
Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

El-anlegget er kun enkelt vurdert da dette ikke er takstmannens

kompetanseområde. Ved salg anbefales det alltid inspeksjon av autorisert elektriker. Eier av boligen har ansvaret for at det elektriske anlegget til enhver tid er forskriftsmessig, og at det brukes i samsvar med produsentens anvisninger.
Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.
Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

[Gå til side](#)

Ingen avvik.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

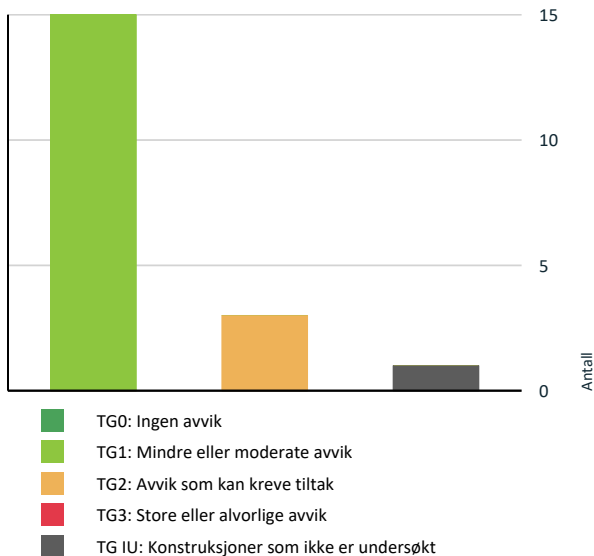
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

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

[Gå til side](#)

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2.Etasje > Bad - 7.9m2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > 2.Etasje > Bad - 7.9m2 > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad - 7.9m2 > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad - 7.9m2 > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 1 Dører

Beskrivelse

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



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong med tilkomst fra stue/kjøkken. Oppmålt til 17.6m2

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

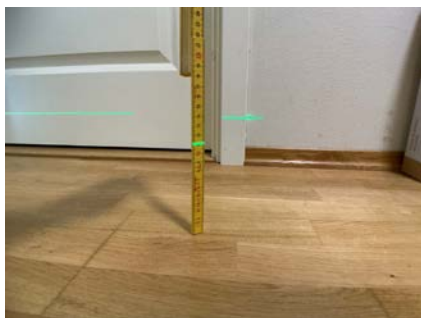
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater. Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Dør med glass fra entre til stue/kjøkken.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD - 7.9M2

Generell

Beskrivelse

Bad med overflater fra byggeår.

2. ETASJE > BAD - 7.9M2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

2. ETASJE > BAD - 7.9M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er kontrollert med laser. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 2cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er passert på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

2. ETASJE > BAD - 7.9M2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD - 7.9M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 41.9M2

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.



2.ETASJE > BAD - 7.9M2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

2.ETASJE > BAD - 7.9M2

TG II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende konstruksjon er betong.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN - 41.9M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Sigdal kjøkken innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast i leiligheten.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiator i stue/kjøkken.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Denne bygningsdelen vedlikeholdes av sameiet.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming:
Varmekabler på bad.

VEDR. VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

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

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk kontroll.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik.



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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

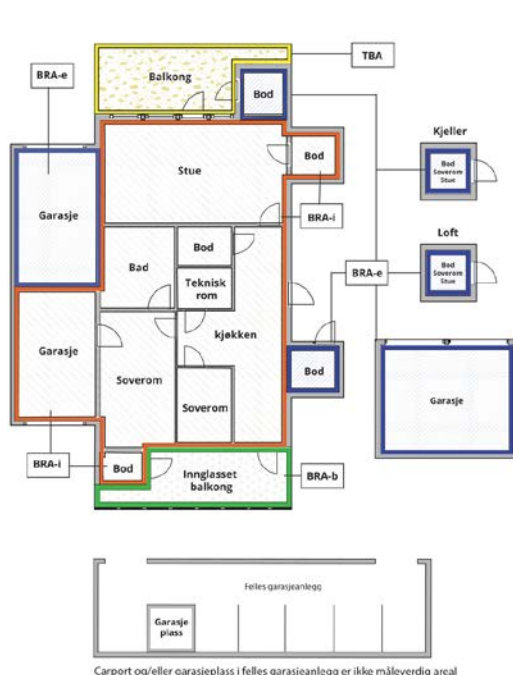
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	82		18	100	
Kjeller		6		6	
SUM	82	6	18		
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré - 5.9m ² , bad - 7.9m ² , bod - 3.4m ² , stue/kjøkken - 41.9m ² , soverom - 7.2m ² , soverom - 13m ²		Innglasset balkong - 17.6m ²
Kjeller		Bod - 5.8m ²	

Kommentar

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

Leiligheten har fast garasje plass med opplagt elbillader.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Daniel Ulvatn	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	120	436		14	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kvernslåttvegen 3

Hjemmelshaver

Arumugam Nithya, Periyasamy Saranraj

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Rådal i Bergen kommune, i et etablert boligområde med variert bebyggelse bestående av eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg. Området fremstår rolig og familievennlig med nærhet til daglige servicetilbud.

Det er kort avstand til dagligvarebutikk, skole, barnehage og ulike idretts- og fritidstilbud. Lagunen Storsenter med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og serveringssteder ligger innen kort kjøreavstand.

Området har gode kollektivforbindelser med Bybanen og buss mot Bergen sentrum, Flesland og øvrige bydeler. Adkomst via offentlig vei og interne boligveier i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Kvernsliåttvegen 3, 5237 RÅDAL

Dato for energimerking

19.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-297782

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

23588374

Gårdsnummer

120

Bruksnummer

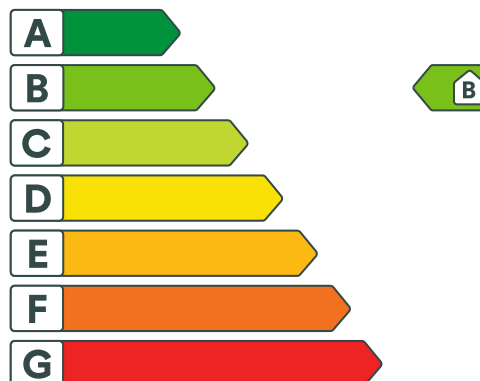
436

Seksjonsnummer

14

Bruksenhetsnummer

H0204



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2007

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

100,0 m²

Oppvarmet bruksareal

82,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

96,04 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

93,86 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 831 kWh



Kvernslettvegen 3, 5237 RÅDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kvernslåtvegen 3, 5237 RÅDAL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 7: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER

for

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

§ 1.

Navn.

Sameiets navn er: Steinsvikhagen Sameie.

§ 2.

Hva sameiet omfatter.

Sameiet består av de respektive bruksenheter (seksjoner) i eiendommen gnr. 120, bnr. 435 og 436 samt en eierandel på 68/132-deler av gnr. 120, bnr. 439 i Bergen kommune.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i Vedlegg 1. Tilleggsdel til hver eierseksjon omfatter boder, parkeringsplasser, utearealer samt ev. balkonger og verandaer som angitt i Vedlegg 2. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver bruksenhet basert på den enkelte hoveddels areal slik angitt i Vedlegg 3.

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

§ 3.

Formål.

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

§ 4.

Fysisk bruk av seksjonene.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5.

Juridiske disposisjoner.

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har sameierne full rettslig rådighet over sine bruksenheter. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine bruksenheter.

Ethvert salg eller bortleie av bruksenhet skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Bortleie av bruksenhet kan ikke nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes døgn- eller ukesutleie i mer enn 90 dager per år.

Sameier kan leie ut sin garasje plass, men slik utleie må kun skje til andre sameiere eller beboere i Steinsvikhagen Sameie.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.
Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6.

Ordinært sameiermøte.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Hvor flere eier en bruksenhet må disse ved skriftlig fullmakt utpeke en til å representere sameierne på sameiermøte.

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

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

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

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

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

§ 7.

Ekstraordinært sameiermøte.

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

§ 8.

Sameiermøtets vedtak.

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

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

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

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlig endring i sameiets karakter.

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

§ 9.

Styret.

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

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

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

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

§ 10.

Styrets adgang til å forplikte sameiet.

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

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

§ 11.

Ordensregler.

Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges Huseierforbunds (NHF's) ordensreglement til enhver tid, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av sameiermøtet. NHF's någjeldende regler er vedlagt som Vedlegg 4.

§ 12.

Vedlikehold av bruksenheter.

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

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

§ 13.

Vedlikehold av fellesareal.

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14.

Felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom samtlige sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet (f.eks. egen garasje) eller etter forbruk, eller det følger av disse sameievedtekter.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) Kostnader til forretningsførsel og styrehonorarer.
- b) Kostnader ved drift og vedlikehold av fellessarealer.
- c) Forsikring jf. § 17.

Parkeringsanlegget anses som fellesareal. Kostnader til drift og vedlikehold av innendørs parkeringsanlegg/parkeringsplasser tillagt bruksenheter i sameiet som tilleggsdel, fordeles forholdsmessig pr plass mellom sameiere som har slik parkeringsplass.

§ 15.

Betaling av felleskostnader.

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

Felleskostnadene for garasje og grøntarealer fremgår som separate poster i faktura.

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

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

§ 16.

Ansvar utad.

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

§ 17.

Forsikring.

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

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

§ 18.

Skader på eiendommen.

Dersom en eller flere av bygningene eller bruksenhetene i sameiet helt eller delvis skulle bli totalskadet skal det uten ugrunnet opphold gjenoppføres med mindre et enstemmig sameiermøte beslutter noe annet.

§ 19.

Panterett for sameiernes forpliktelser.

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

§ 20.

Mislighold og fravikelse.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge bruksenheten. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve bruksenheten solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21.

Lov om eierseksjoner.

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

Sist endret på ordinært sameiermøte 27. april 2017.

HUSORDENSREGLER

for

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

1. Generelt

- 1.1. Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning
- 1.2. Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.
- 1.3. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.
- 1.4. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og § 20 i Vedtektene for Steinsvikhagen sameie (Mislighold og fravikelser).
- 1.5. Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

2. Overdragelse og utleie av leilighet

- 2.1. I følge vedtektenes § 5 skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.
- 2.2. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. Sjøppel

- 3.1. Sjøppelstasjonene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.
- 3.2. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer i søppelstasjonene. Er alle containerne fulle, skal søppelet tas med til nærmeste ledige container. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall eller gjenstander som er for stor for container, skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
- 3.3. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

4. Parabol, antenner

- 4.1. Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne(r) eller parabol(er) på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret. Antenner som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

5. Dyrehold

- 5.1. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

6. Bruk av leiligheten

- 6.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 2300 og 0700 både innendørs og utendørs. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet!
Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.
- 6.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800.
Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.
- 6.3. Grilling på balkongen/terrassen skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen under brennbart tak eller inntil trevegg på balkongen/terrassen når det grilles. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles. Gassbeholdere må ikke oppbevares i bod/kjeller/garasje.
- 6.4. Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.
- 6.5. Det må søkes styret om eventuelle fasadeendringer. Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak. Se skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere.
- 6.6. Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger/terrasser eller svalganger slik at det er til sjenanse for øvrige beboere.

7. Gasspeiser

- 7.1. Sameiere/beboere som har installert gasspeiser er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll i henhold til Norsk Gassnorm. Kostnaden belastes den enkelte sameier.

8. Bruk av garasje plass

- 8.1. Biler skal parkeres i parkeringsanleggene på reserverte plasser – og disse holdes ryddig av bileier. Lagring av ildsfarlige og brennbare materialer er ikke tillatt.
- 8.2. Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet. Det skal ikke utføres verkstedsarbeid i garasjene.
- 8.3. Hensetting av biler, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal skal på forhånd avtales med styret. Biler, tilhengere, gjenstander etc vil bli fjernet uten varsel for eiers regning dersom det ikke er gjort slik avtale med styret.

9. Fellesarealer

- 9.1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.
- 9.2. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

- 9.3. Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.
- 9.4. Av hensyn til beboerne i leilighetene rett over garasjeportene, henstilles det om at garasjeportene kun nyttes til inn- og utkjøring.
- 9.5. Dører fra garasje til oppganger/heiser må alltid holdes låst.
- 9.6. Parkeringsplassen foran hus B og hus C kan brukes av gjester til beboere i sameiet og skal ikke benyttes til oppbevaring av tilhengere, campingvogner, varebiler, uregistrerte biler og lignende.
- 9.7. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov. Styret beslutter til enhver tid om dugnadsdeltakelse skal kompenseres.
- 9.8. Det må respekteres at definerte hageflekker foran leilighetene i 1. etasje ikke er fellesareal.
- 9.9. Fellesganger er rømningsveier og må ikke blokkeres av møbler etc.

10. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene

- 10.1. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.
- 10.2. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

Vedtatt av sameiermøte 14. mai 2008, sist endret på ordinært sameiermøte 27. april 2017.

Opplysninger ved salg av seksjon

Om eierseksjonsameiet:

- Navn: Steinsvikhagen Sameie
- Org.nr.: 991 341 897
- Kontonr.: 3411 28 50335
- Forsikring: SpareBank1 (polisenr. 14669801)
- Gnr./bnr.: 120/436 i Bergen
Eiendommen(e) er eiet.

Om seksjonen:

- Leilighet /seksjonsnr. **14** i **Kvernslåttvegen 3, 5237 Rådal**.
- Garasje/oppstillingsplass nr. **14**.
- Areal **80,8 m²** (opprinnelige mål/retningsgivende - vi tar ikke ansvar for avvik).
- Sameierbrøk er **84/5118**.
- Eier(e) registrert hos oss er **Saranraj Periyasamy og Nithya Arumugam**.
- Der er ikke forkjøpsrett.
- Dyrehold må det søkes styret om.

Felleskostnader og ligningsverdier:

- Felleskostnader per måned er kr **3 710**.
- Felleskostnadene dekker alle eierseksjonsameiets faste utgifter, herunder renter og avdrag på lån, forsikring, administrasjon og løpende vedlikehold.
- Andel av felleskostnader som betjener fellesgjeld er ca. **0,0 %** avdrag og **0,0 %** renteutgifter.
- Felleskostnadene er vedtatt endret fra 01.07.2026 til kr **3 891**.
- Det er iverksatt tiltak som kan medføre økning av felleskostnader.
- Evt. skyldige felleskostnader innbetales til konto nr. **3411 28 50335** og er per d.d. kr **0,00**.
- Ligningstall per 31/12:

Andel inntekter	Andel kostnader	Andel formue	Andel gjeld
1 138	0	27 423	14 570
- Fellesgjeld for hele eierseksjonsameiet er kr **887 735** (per 31/12).

Gjeldsopplysninger:

(Ingen felleslån)

Øvrig informasjon:

- Det ikke mulighet til individuell nedbetaling av fellesgjeld.

- Eierseksjonsameiet har 1. prioritets pant i adkomstdokumentene for eventuelle krav på inntil 2 G.
- Overdragelse krever ikke styrets godkjenning.

Kontaktinformasjon:

- Styreleder: Håkan B. Mårtensson
Tlf. 92 62 63 27
post@steinsvikhagen.no
- Forretningsfører: AS Eiendomsforvaltning (NO 927 347 970 MVA)
Tlf. 55 90 45 30
post@boligselskapet.no

Bergen, 21.04.2026

AS Eiendomsforvaltning

Til seksjonseiere i
Steinsvikhagen Sameie

INNKALLELSE TIL ÅRSMØTE

**Ordinært årsmøte i Steinsvikhagen Sameie avholdes mandag 16. mars 2026 kl. 18:00 i
Eventus Kvernslåttan Barnehage, Kvernslåttvegen 41**

Til behandling foreligger:

- 1. Konstituering**
 - a. Registrering av tilstedeværende sameiere og fullmakter
 - b. Valg av møteleder og protokollvitner
 - c. Godkjenning av innkallelse og dagsorden
- 2. Regnskap for 2025**
- 3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse**

Se saksvedlegg.
- 4. Vedlikeholdsplan og økonomisk utvikling i sameiet**

Se saksvedlegg.
- 5. Valg av styre**

Se saksvedlegg.

Styret har mottatt enkelte innspill fra seksjonseiere knyttet til praktiske forhold i sameiet. Dette er i hovedsak ikke saker som krever vedtak i årsmøtet. Innspillene vil bli orientert om i møtet og tas med videre i arbeidet til påtroppende styre.

Bergen, 5. mars 2026

Styret i Steinsvikhagen Sameie

Vedlegg.

Hvem kan delta på årsmøtet?

- Alle sameiere har rett til å delta på årsmøter med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

FULLMAKT

Undertegnede _____, seksjon nr. _____
(navn med blokkbokstaver på den som GIR fullmakten)

gir herved _____
(navn med blokkbokstaver til den som skal møte)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på ordinært årsmøte i Steinsvikhagen Sameie
mandag 16. mars 2026.

(sted)

(dato)

(signatur)

Fullmakten leveres møteleder ved ankomst.

ÅRSREGNSKAP 2025

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER		2025	2024
Leieinntekter		2 672 598	2 444 028
Annen driftsinntekt		74 311	80 248
Sum driftsinntekter		2 746 909	2 524 276
Vedlikehold	2	3 113 002	427 031
Regnskaps- og forretningsførsel	3	86 048	83 291
Styrehonorarer	3	110 000	110 000
Forsikringspremie		225 865	181 150
Lønnskostnad	3	15 510	16 537
Annen driftskostnad	3	1 030 098	980 275
Sum driftskostnader		4 580 524	1 798 284
Driftsresultat		-1 833 615	725 992
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		64 688	63 549
Annen finansinntekt		5 073	3 731
Resultat av finansposter		69 761	67 280
Resultat før skattekostnad		-1 763 854	793 273
Resultat		-1 763 854	793 273
Årsresultat		-1 763 854	793 273
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	793 273
Overført fra annen egenkapital		1 763 854	0
Sum overføringer	4	-1 763 854	793 273

BALANSE

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

EIENDELER	2025	2024
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Kundefordringer	0	3 700
Andre kortsiktige fordringer	422 235	352 278
Sum fordringer	422 235	355 978
Bankinnskudd, kontanter o.l.	1 248 589	2 305 481
Sum omløpsmidler	5 1 670 824	2 661 459
Sum eiendeler	1 670 824	2 661 459
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
OPPTJENT EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	764 964	2 528 818
Sum opptjent egenkapital	764 964	2 528 818
Sum egenkapital	4 764 964	2 528 818

BALANSE

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

GJELD		2025	2024
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		870 099	86 958
Skyldig offentlige avgifter		0	235
Annen kortsiktig gjeld		35 760	45 448
Sum kortsiktig gjeld	5	905 859	132 641
Sum gjeld		905 859	132 641
Sum egenkapital og gjeld		1 670 824	2 661 459

Bergen, 02.02.2026

Fridtjof S. Mo
styreleder

Olav Helland-Moe
styremedlem

Kai René Olsen
styremedlem

Einar Langlo
forretningsfører

Note 1 Regnskapsprinsipper

Selskapet er et eierseksjonssameie i Bergen.

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er medtatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Gjeld som forfaller senere enn et år etter regnskapsperiodens utløp er oppført som langsiktig gjeld.

Varige driftsmidler og avskrivninger

Varige driftsmidler er vurdert til anskaffelseskost etter fradrag for bedriftsøkonomiske avskrivninger som er beregnet på grunnlag av kostpris og antatt økonomisk levetid.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 2 Spesifikasjon av vedlikehold

Berghus Bygg og Anlegg AS *	2 207 275,06
Industriegulvspesialisten AS	412 607,50
Alt Heis AS	107 217,50
Bob Eiendomstjenester og Rådgivning AS	74 595,50
Stoltz Rehab AS	71 624,73
Protan Entreprenør AS	31 625,00
Heiskontrollen AS	23 494,00
Bergen og Omegn Rør AS	23 443,94
Ragn Sells AS	17 420,75
Alt Heisalarm AS	17 085,00
Fana Blikk AS	16 375,00
Maskin Utleie AS	16 250,00
Martin Prestegård AS	12 500,00
Bravida Norge AS	12 063,75
Sigurd Opheim AS	11 190,00
Enwa Water Technology AS	10 938,75
Avløpseksperter AS	8 275,00
Riverty Norway AS	6 851,00
Lyse Energiservice AS	5 062,50
Vitek Miljø AS	4 888,00
Dugnad	3 900,00
Hörmann Norge AS	2 687,50
Div. utlegg styret	15 631,85
	3 113 002,33

*) Kr 764 625 er holdt tilbake grunnet uenighet om kravet.

Note 3 Lønnskostnad, godtgjørelser m.m.

Godtgjørelse til styret	110 000
Forretningsførsel	60 306
Regnskapshonorar	25 742
Revisjonshonorar	18 125
Dugnad	0
Arbeidsgiveravgift	15 510

Alle beløp inkl. mva. Revisors honorar er i sin helhet godtgjørelse for revisjon.

Det er ingen heltidsansatte i selskapet. Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning i h.t. lov om obligatorisk tjenestepensjon.

(På grunn av avsetningene vil postene i resultatregnskapet ikke nødvendigvis samsvare med ovennevnte beløp.)

Note 4 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	2 528 818	2 528 818
Årets resultat	-1 763 854	-1 763 854
Pr. 31.12.2025	764 964	764 964

Note 5 Disponible midler

Disponible midler pr. 01.01.2025	2 528 818
Årets resultat	<u>-1 763 854</u>
Disponible midler pr. 31.12.2025	764 964

Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	1 670 824
Kortsiktig gjeld	<u>-905 859</u>
	764 964

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

	2025	2024
Leieinntekter		
3600 Leieinntekter	-2 672 598,00	-2 444 028,00
	-2 672 598,00	-2 444 028,00
Annen driftsinntekt		
3900 Andre driftsrelaterte inntekter	-74 310,61	-80 248,48
	-74 310,61	-80 248,48
Vedlikehold		
6600 Vanlig vedlikehold bygninger	289 358,19	161 402,96
6601 Vedlikehold heis	147 796,50	50 955,00
6602 Vedlikehold garasjeanlegg	5 701,03	71 696,50
6603 Vedlikehold ventilasjon/varme	0,00	21 884,60
6604 Vedlikehold uteområder	50 264,05	14 736,30
6605 Større vedlikehold	2 619 882,56	106 356,00
	3 113 002,33	427 031,36
Regnskaps- og forretningsførsel		
6705 Forretningsførsel	60 306,25	58 775,00
6706 Regnskapshonorar	25 742,00	24 516,00
	86 048,25	83 291,00
Styrehonorarer		
5330 Styrehonorarer	110 000,00	110 000,00
	110 000,00	110 000,00
Forsikringspremie		
7500 Forsikringspremier	225 865,32	181 150,32
	225 865,32	181 150,32
Lønnskostnad		
5010 Dugnad	0,00	900,00
5400 Arbeidsgiveravgift	15 510,00	15 637,00
	15 510,00	16 537,00
Annen driftskostnad		
6341 Strøm	232 335,77	290 712,80
6360 Renhold	53 765,00	46 346,10
6399 Vaktmestertjenester	162 106,00	173 039,90
6553 Kabel-TV/bredbånd	428 719,14	415 180,80
6701 Revisjonshonorar	21 187,00	16 688,00
6795 Annen fremmed tjeneste	103 250,00	7 037,50
6890 Andre kostnader	3 997,26	11 345,51
6907 Datakommunikasjon	10 617,50	8 223,26
6940 Porto	887,00	1 121,00
7400 Kontingenter, fradragberettiget	3 200,00	3 100,00
7770 Bankomkostninger	10 031,80	7 479,90
7771 Øreavrundning	1,25	0,00

RESULTATREGNSKAP - SPESIFIKASJON

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

	2025	2024
	1 030 097,72	980 274,77
Annen renteinntekt		
8051 Renter av bankinnskudd	-64 292,00	-62 931,00
8055 Renteinntekt kundefordringer	-396,40	-618,48
	-64 688,40	-63 549,48
Annen finansinntekt		
8079 Andre finansinntekter	-5 073,00	-3 731,00
	-5 073,00	-3 731,00
Avsatt til annen egenkapital		
8960 Avsatt til annen egenkapital	0,00	793 272,51
	0,00	793 272,51
Overført fra annen egenkapital		
8961 Overføringer fra annen egenkapital	-1 763 853,61	0,00
	-1 763 853,61	0,00

BALANSE - SPESIFIKASJON

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

	2025	2024
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	0,00	3 700,00
	0,00	3 700,00
Andre kortsiktige fordringer		
1743 Forskuddsbetalt forsikring	173 150,68	139 290,00
1749 Andre forskuddsbetalte driftskostnader	249 084,00	212 988,24
	422 234,68	352 278,24
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
1398 Mellomregning skattetrekk	0,00	108,00
1920 Bank 3411.28.50335	719 173,88	240 249,67
1921 Bank 3411.28.65006	529 415,00	2 065 123,00
	1 248 588,88	2 305 480,67
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-764 964,25	-2 528 817,86
	-764 964,25	-2 528 817,86
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-870 099,31	-86 958,05
	-870 099,31	-86 958,05
Skyldig offentlige avgifter		
2600 Skattetrekk	0,00	-108,00
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift	0,00	-127,00
	0,00	-235,00
Annen kortsiktig gjeld		
2900 Forskudd fra kunder	-17 635,00	-30 385,00
2982 Avsetning revisjonshonorar	-18 125,00	-15 063,00
	-35 760,00	-45 448,00

Til årsmøtet i Steinsvikhagen Sameie

Uavhengig revisors beretning

RSM Norge AS
Kanalveien 105 B, 5068 Bergen
Postboks 63, Kristianborg, 5822 Bergen
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 55 55 77 77

F +47 55 55 77 70

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Steinsvikhagen Sameie som viser et underskudd på NOK 1 763 854. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 2. mars 2026
RSM Norge AS

Rune Nesheim
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rune Nesheim

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-742421

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-02 16:29:56 UTC



QES

bankID



Penneo Dokumentnøkkel: MHDVE-MI71K-8BXY-DGLTV-LAUD-NWPCE

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

LIKVIDITETSBUDSJETT

2026

Steinsvikhagen Sameie

INNBETALINGER

Leieinntekter	2 868 864
Andre inntekter	75 000
Debitorer	0
Sum innbetalinger	2 943 864

UTBETALINGER

Vedlikehold	1 440 000
Lønnskostnader (inkl. feriepenger, arb.g.avg.)	20 000
Styrehonorar	125 000
Strøm	250 000
Renhold/vaktmestertjenester	225 000
Kabel-TV/bredbånd	500 000
Revisjon	19 000
Regnskaps- og forretningsførsel	89 000
Forsikring	273 000
Kommunale avgifter	0
Andre kostnader	30 000
Lån (renter og avdrag)	0
Kreditorer	887 734
Sum utbetalinger	3 858 734

Likviditetsbeholdning pr. 01.01.2026	1 248 588
Likviditetsendring	-914 870
Likviditetsbeholdning pr. 31.12.2026	333 718

Foreslått leieregulering *	5 %	139 675
----------------------------	-----	---------

*) Årlig tall, effekten avhenger av når regulering trer i kraft.

05.03.2026

Sak 3 Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Vedr. fastsettelse av årets honorar ønsker avtroppende styre å legge frem følgende forslag:

Samlet styrehonorar har vært kr 110 000 årlig siden 2021/22. I perioden 2021/22–2023/24 besto styret av fem medlemmer. Fra 2024/25 ble styret redusert til fire medlemmer, og siste år til tre medlemmer. Totalrammen har imidlertid stått uendret.

Dette innebærer at samlet honorar har vært nominelt ujustert i fem år, samtidig som ansvar og arbeidsbelastning per verv har økt som følge av redusert styrestørrelse og økt kompleksitet i oppgavene.

Styret har i tillegg hatt en arbeidsbelastning i 2025/26 som ligger vesentlig over et ordinært driftsår, blant annet knyttet til oppfølging av et stort og komplekst prosjektløp, kontraktsmessige og økonomiske vurderinger samt omfattende eksterne dialoger.

På denne bakgrunn foreslås det at samlet styrehonorar for perioden 2025/26 justeres til kr 125 000. Dette representerer både en moderat strukturmessig oppjustering av nivået og en rimelig tilpasning til den faktiske arbeidsbelastningen i perioden.

Når det gjelder perioden 2026/27, er honorarnivået omtalt som en del av valgkomiteens innstilling til ny styresammensetning. Endelig fastsettelse av styrehonorar for 2026/27 skjer imidlertid på ordinært årsmøte i 2027.

Sak 4 Vedlikeholdsplan og økonomisk utvikling i sameiet

Det vises til vedlagte oppsummering fra styret, hvor sameiets økonomiske situasjon, likviditet og behovet for langsiktig planlegging av vedlikehold omtales.

På bakgrunn av disse forholdene etablerte styret i januar 2026 en økonomigruppe som har fått i oppgave å gjennomgå sameiets økonomi i et flerårig perspektiv, herunder nivået på felleskostnader, kapitalbuffer, prioritering av tiltak i vedlikeholdsplanen og mulige finansieringsalternativer.

Økonomigruppen vil på årsmøtet redegjøre for arbeidet som er gjort så langt og presentere sine vurderinger."

Sak 5 Valg av styre

John Håkan Birkeli Mårtensson innstilles som ny styreleder etter Fridtjof Mo for to år.

Frode Lillestøl innstilles til nytt styremedlem etter Olav Helland-Moe for to år.

Styremedlem Kai Rene Olsen innstilles til gjenvalg for ett år.

Med innstillingen ovenfor ønsker valgkomiteen og avtroppende styre å orientere årsmøtet om at den foreslåtte styrelederen har gitt uttrykk for at et lederhonorar på rundt kr 60 000 per år vil være en forutsetning for å påta seg vervet.

Dersom forholdet mellom leder og øvrige styremedlemmer videreføres på samme nivå som i dag, innebærer dette at samlet styrehonorar i neste periode vil måtte ligge rundt kr 140 000.

Selve fastsettelsen av styrehonoraret for perioden 2026/27 skjer først på årsmøtet i 2027.

Valgkomiteen finner det likevel riktig å synliggjøre denne forutsetningen allerede nå, slik at årsmøtet har et mest mulig opplyst grunnlag ved behandlingen av styrevalget.



STYRETS OPPSUMMERING FOR STYREPERIODEN 2025/26

1. ÅRSMØTET 2025

Årsmøtet ble avholdt mandag 7. april 2025 i Eventus Kvernslåtten Barnehage. Til stede var det representert 23 sameiere, enten fysisk eller ved fullmakt.

Styret som der ble valgt for 2025/26 består av:

- Fridtjof S. Mo, styreleder (til 2026)
- Kai René Olsen, styremedlem (til 2026)
- Olav Helland-Moe, styremedlem (til 2026)

2. STYRETS ARBEID OG PRIORITERTE OPPGAVER

Styret har i perioden avholdt flere formelle styremøter, i tillegg til omfattende løpende dialog, befaringer og møter med entreprenører, forretningsfører og juridisk rådgiver. Arbeidsmengden har vært vesentlig høyere enn i en normal styreperiode, i all hovedsak som følge av takterrasse-prosjektet og tilhørende sluttoppgjør.

Her følger et sammendrag av viktige oppgaver styret har engasjert seg i det siste året:

2.1. Rehabilitering av takterrasse i A-blokken

Den klart mest ressurskrevende saken i styreperioden har vært vannskaden og den påfølgende rehabiliteringen av takterrasse i A-blokken, nr. 5. Saken har preget styrearbeidet gjennom hele 2025 og inn i 2026, og har hatt direkte og betydelige konsekvenser for både økonomi og prioriteringer i sameiet.

Saken ble meldt 30. desember 2024 etter at det ble oppdaget vannlekkasje fra terrassen og inn i leiligheten. Innvendige følgeskader ble dekket av forsikringen, mens selve årsaken - svikt i terrassekonstruksjonen - ble lagt til sameiets ansvar.

Etter umiddelbare utbedringer v/Stoltz Entreprenør besluttet styret at saken måtte sees i sammenheng med punktet i vedlikeholdsplanen som knytter seg til rehabilitering av takterrasser i sameiet. Det var på tidspunktet mulig å gjøre en delvis utbedring, men entreprenør var tydelig på at dette ikke løste de underliggende årsakene, og at det ville bli gitt svært begrensede garantier til arbeidet. Dette ble vurdert som risikabelt og lite hensiktsmessig, samtidig som styret da sto overfor det største vedlikeholdsprosjektet på mange år. Rundt årsmøtet i 2025 besluttet derfor styret å engasjere BOB som profesjonell prosjektleder. Bakgrunnen var et klart behov for sakkyndig bistand til anbudsprosess, kontrahering, fremdriftsstyring og økonomisk oppfølging i et svært omfangsrikt prosjekt. BOB gjennomførte anbudsprosess og innhentet tilbud fra bl.a. Bergenhus Bygg og Anlegg AS, som ble valgt som entreprenør. Budsjettprisen som ble gitt var ca. kr 1 380 000 inkl. mva, og det ble inngått en kontrakt etter NS 8407 om totalentreprise.

På oppstartstidspunktet hadde sameiet om lag 2,7 mill. kroner i tilgjengelig likviditet, og prosjektet ble vurdert som noe sameiets egenkapital skulle kunne bære greit dersom budsjettet ble holdt.

Underveis i gjennomføringen økte kostnadene dessverre betydelig. Ved utgangen av juni 2025 ble det i ettertid klart at det allerede hadde påløpt rundt kr 890 000 i kostnader, samtidig som det gjensto betydelige arbeider. Styret ble på dette tidspunktet **ikke** forelagt verken samlede eller tydelig oppdaterte prognoser som synliggjorde risikoen for en vesentlig budsjettoverskridelse. Først i midten av september 2025 ble styret presentert for en samlet prognose på rundt kr 2,1 mill., altså om lag 50 % over budsjett. Samtidig ble styret forelagt en vurdering om at sameiet burde dekke om lag 15 % av overskridelsen og deretter søke en minnelig løsning med entreprenøren. Dette ble fremstilt som en realistisk og håndterbar vei videre, og styret la til grunn at prosjektledelsen hadde kontroll på både kostnadsbildet og dialogen med entreprenøren.

I ettertid viste det seg at entreprenøren ikke hadde mottatt eller sett den skisserte løsningsmodellen. Entreprenøren ga overfor sameiet meget tydelig uttrykk for at en slik løsning ikke var aktuell, og at kostnadsdriverne etter deres syn var tilstrekkelig varslet underveis. For styret fremsto det da som om situasjonen hadde vært mer alvorlig over lengre tid enn det som var formidlet, og at sameiet ikke hadde blitt løpende og tydelig orientert om risikoen.

Slutfakturaen fra entreprenør endte på kr 2 207 275 inkl. mva., over kr 800 000 mer enn opprinnelig budsjett. Avviket var betydelig og av en slik størrelse at styret ikke kunne legge det til grunn uten en selvstendig og grundig gjennomgang. Manglende løpende og tydelig informasjon om kostnadsutviklingen underveis er også en sentral del av bakgrunnen for den videre oppfølgingen av prosjektlederrollen som omtales senere i meldingen.

Styret gjennomførte derfor en systematisk gjennomgang av fakturagrunnlag, timelister, underbilag, materialkostnader, fremsatte varsler og kontraktsmessige forutsetninger. Det ble særlig vurdert om varsler var gitt i samsvar med kontrakten, om kostnadsutviklingen var tilstrekkelig og løpende kommunisert, og om arbeidene som var belastet faktisk lå innenfor avtalens rammer. Det ble også vurdert i hvilken grad mangelfull eller forsinket informasjon kunne ha påvirket styrets beslutningsgrunnlag underveis i prosjektet.

Saken ble forelagt juridisk bistand for en uavhengig vurdering av sameiets rettslige posisjon. Vurderingen omfattet blant annet forståelsen av varslingsregler, håndtering av endringer og tillegg, og hvilke vilkår som må være oppfylt for at betalingsplikt foreligger i en kontrakt basert på medgått tid og materiell. Formålet var å sikre at sameiet ikke betalte mer enn det forelå rettslig grunnlag for, samtidig som risikoen ved en eventuell tvist ble nøye vurdert.

Styret mente det forelå reell uenighet om deler av overskridelsen, særlig knyttet til informasjonsløp og håndtering av kostnadsutvikling underveis. Samtidig var det klart at arbeidene var utført og at en rettslig prosess ville innebære betydelig kostnads- og prosessrisiko. Entreprenøren ga også ettertrykkelig uttrykk for at de ville gå til rettslige skritt dersom sluttoppgjøret ble avkortet.

I denne situasjonen signaliserte prosjektleder hos BOB at de i praksis ville tre ut av den videre forhandlingsdialogen med entreprenøren. Styret valgte dermed å selv overta forhandlingene direkte med entreprenørens ledelse. Etter en krevende dialog ble saken avsluttet gjennom et minnelig forlik. Sameiet betalte kr 700 000 utover det som ble ansett som uomtvistet, og prosjektets sluttkostnad endte da på kr 2 142 650. Forliket ble inngått etter en samlet vurdering av kontraktsgrunnlaget, bevisrisiko, forventede prosesskostnader og belastningen en langvarig tvist ville innebære for sameiet. Styret vurderte dette som den mest forsvarlige måten å avslutte saken på.

Saken er imidlertid ikke fullt ut avsluttet. Styret har bedt BOB om en gjennomgang på ledernivå av prosjektets oppfølging. Bakgrunnen er at styret opplever at kostnadsutviklingen ikke ble løpende og tydelig formidlet, og at vi ikke på et tidligere tidspunkt ble forelagt en samlet prognose eller klare handlingsalternativer da budsjetttrammen i realiteten var i ferd med å bli brukt opp. Det er også reist spørsmål om håndteringen av entreprenørens varsler og dialogen mellom partene.

Styret har derfor bedt om en samlet redegjørelse for hvordan prosjektet ble fulgt opp, hvilke vurderinger som ble gjort underveis, og hva prosjektledelsen visste om kostnadsrisikoen til ulike tidspunkter. Formålet er

å avklare om oppdraget er levert i samsvar med forutsetningene for engasjementet. Tilbakemelding fra BOB avventes.

Takterrasse-saken har tydelig vist hvor stor økonomisk risiko et enkelt prosjekt kan representere for et sameie, og hvor avgjørende tett prosjektstyring, tydelig rolleforståelse og løpende kostnadskontroll er. Erfaringene vil være førende for fremtidige større tiltak.

2.2. Økonomi og likviditet

Takterrasse-prosjektet har hatt direkte og merkbar påvirkning på sameiets likviditet. Ved oppstart var beholdningen om lag 2,7 mill. kroner. Etter gjennomføring og sluttoppgjør er kapitalbufferen betydelig redusert.

Konsekvensene er tydelige:

- Handlingsrommet for øvrige tiltak er mindre enn tidligere
- Omprioriteringer i vedlikeholdsplanen har vært nødvendige
- Behovet for sterkere kapitaloppbygging fremover er åpenbart

Erfaringene fra prosjektet, kombinert med økende vedlikeholdsbehov og generell prisvekst, har gjort det nødvendig å justere den økonomiske kursen for sameiet. Felleskostnadene ble derfor økt i juli 2025, og ytterligere justert fra januar 2026. Disse to økningene har vært nødvendige for å stabilisere likviditeten og bygge opp en mer forsvarlig buffer.

Styrets mål har lenge vært å finansiere vedlikehold gjennom opparbeidet kapital og dermed unngå låneopptak. Realiteten er at denne ambisjonen kan bli krevende dersom større investeringer må gjennomføres samtidig eller tidligere enn planlagt. Lån kan derfor ikke utelukkes dersom det er nødvendig for å sikre forsvarlig gjennomføring og stabil drift.

På denne bakgrunn ble det i januar 2026 etablert en egen økonomigruppe bestående av Erik Hoffte Kierulf, Olav Helland-Moe og Håkan Mårtensson. Formålet er å gjennomgå sameiets økonomi i et flerårig perspektiv og sikre et bedre beslutningsgrunnlag for fremtidige prioriteringer.

Arbeidet omfatter blant annet:

- vurdering av nivå og utvikling i felleskostnader
- vurdering av nivå på kapitalbuffer og vedlikeholdsfond
- prioritering og tempo i vedlikeholdsplanen
- håndtering av økende og uforutsette skadesaker
- vurdering av finansieringsalternativer, herunder eventuelt låneopptak

Økonomigruppen vil redegjøre for sitt arbeid og sine vurderinger på årsmøtet, slik at sameierne får et tydelig bilde av situasjonen og kan ta stilling til veien videre.

Det vises for øvrig til årsregnskap og budsjett for nærmere tallgrunnlag.

2.3. Fornyelse av svalgangsdekke i C-blokken

I perioden er svalgangsdekket i C-blokken fornyet med nytt akrylbelegg. Bakgrunnen var slitasje over tid, redusert estetisk kvalitet og behov for overflate som både er mer slitesterk og enklere å vedlikeholde.

Før beslutning ble det innhentet prøver og vurdert alternative løsninger. Etter befarings- og dialog ble valgt løsning gjennomført.

Resultatet vurderes som svært godt:

- Overflaten fremstår jevn og solid.
- Sklisikring og gangkomfort er forbedret.
- Estetisk fremstår svalgangen som betydelig oppgradert og mer helhetlig.
- Løsningen forventes å gi lengre levetid og lavere vedlikeholdsbehov enn tidligere overflate.

Tiltaket representerer en målrettet oppgradering som både forbedrer bokvalitet og ivaretar bygningsmassen på en bærekraftig måte.

2.4. Strømforsyning og hovedbryter

I vinter har sameiet opplevd flere tilfeller der hovedbryteren har koblet ut. Dette har medført strømrbrudd for hele anlegget.

Det er gjennomført målinger av belastning på alle faser ved flere tidspunkter på kveldstid, inkludert perioder med høy elbillading. Registrerte verdier har ikke vært i nærheten av 320A på noen enkeltfase, og det er derfor ikke avdekket åpenbar overbelastning som forklaring på utkoblingene. Elektriker har kontrollert bryteren og målt spenning og strøm uten å avdekke feil.

Som midlertidig risikoreduserende tiltak vurderes det å redusere tilgjengelig effekt til elbillading via laststyringsystemet. I tillegg er det bestilt logging av hovedinntaket over én uke for å få dokumentert faktisk belastningsmønster og avdekke eventuell skjevlast eller andre avvik.

Videre tiltak, herunder eventuell utskifting av hovedbryter eller oppgradering av anlegget, vil bli vurdert når målerapport foreligger.

2.5. Byggesaker i nrområdet

Folldalen

Høsten 2025 ble sameiet varslet om offentlig ettersyn av revidert reguleringsplan for nabotomten i Folldalen. Planforslaget omfatter blant annet blokkbebyggelse (BB2) mot Kvernslåttvegen og Steinsvikhagen.

Styret har tidligere avgitt høringsinnspill i saken, og valgte denne gangen å bygge videre på tidligere arbeid. Marit Bratten og Hans-Otto Ingvaldsen tok på seg oppgaven med å gjennomgå planforslaget og utarbeide et oppdatert merknadsbrev på vegne av sameiet.

Høringsinnspillet vektla særlig:

- byggehøyde og kotehøyder for BB2 (Blokk D og E)
- konsekvenser for sol- og lysforhold
- innsyn og visuell dominans mot Kvernslåttvegen 11 - 13
- økning i trafikk på Kvernslåttvegen, anslått til ca. +65 %
- belastning i anleggsperioden med tungtransport, støy og støv

Sameiet ba konkret om at blokkene BB2 begrenses til maksimalt 3 etasjer og maksimal kotehøyde 69,8, tilsvarende eksisterende bebyggelse i Steinsvikhagen.

Styret vil rette en særskilt takk til Marit og Hans-Otto for grundig og rask innsats i en sak som har betydning for både bomiljø, lysforhold og trafikale forhold i området.

Kvernslåttvegen

1

Det ble i oktober også utsendt nytt nabovarsel om oppføringen av boligbygg med 10 leiligheter i Kvernslåttvegen 1, samt riving av eksisterende bygningsmasse. Tiltaket er varslet i henhold til gjeldende reguleringsplan for området. Saken har over tid vært fulgt av enkelte seksjonseiere, blant annet med spørsmål knyttet til trafikk, kotehøyder og overvann.

Nabovarselet ble sendt direkte til den enkelte seksjonseier, og saken ble derfor ikke behandlet som egen styresak. Styret har på dette tidspunktet ikke mottatt ytterligere informasjon om oppstart for arbeidene eller fremdriften i planleggingen.

2.6. Tekniske tiltak og løpende drift

I tillegg til de større prosjektene har styret håndtert en rekke tekniske og driftsrelaterte saker:

- Reparasjon og oppfølging av port i C-blokken.
- Etablering av nytt 400V-uttak i forbindelse med tekniske behov i kjeller og på fasade.
- Utbedring av knust glassplate ved heis i C-blokken.
- Befaring og vurdering av taksikring.
- Oppfølging av mindre rør- og tak- og overflateforhold etter henvendelser fra beboere.

Flere av sakene har vært håndtert raskt gjennom direkte oppfølging fra styremedlemmer, noe som har bidratt til å redusere kostnader og responstid.

2.7. Parkering

Bruken av gjesteparkeringsplassene foran blokkene har blitt noe bedre over tid, men utfordringen er fortsatt ikke helt løst. Det forekommer fremdeles tilfeller av fremmedparkering, samt at gjesteplassene benyttes mer eller mindre fast av husstander med én eller flere biler.

Gjesteplassene er ment for besøkende, og ikke som permanent eller semipermanent løsning for beboere. Styret ønsker fortsatt å unngå ordninger med eksternt parkeringselskap eller sanksjonsregime, men dette forutsetter at ordningen respekteres av alle.

Beboere oppfordres derfor til å benytte egen garasje plass, eller alternativt parkere langs Kvernslåttvegen der dette er tillatt. Styret takker de som allerede bidrar ved å bruke disse løsningene, og håper flere følger etter slik at vi unngår strengere tiltak.

2.8. Ladere for el-biler

En betydelig andel av beboerne har nå installert elbillader på egen garasje plass, i hovedsak av typen Garo GLB. Denne modellen er i ferd med å fases ut i markedet og erstattes av en nyere variant, Garo Entity.

Den nye modellen kan brukes i anlegget vårt, men samspillet mellom ulike ladertyper blir mer komplekst enn dagens relativt ensartede løsning. For eksisterende installasjoner har dette ingen praktiske konsekvenser. For nye installasjoner anbefales det likevel å vurdere samme modell som allerede er mest utbredt i sameiet så lenge den fortsatt er tilgjengelig, av hensyn til drift og enkel administrasjon av laststyringssystemet.

Beboere som vurderer å installere ladeboks, bes ta kontakt med styret snarest for nærmere avklaring før bestilling.

Det presiseres igjen at lading via ordinær stikkontakt i garasje ikke er tillatt. Slik lading innebærer økt brannrisiko og kan gi uønsket belastning på det elektriske anlegget. All lading i garasjene skal skje via fast installert og godkjent ladeboks.

2.9. Bomiljø

Steinsvikhagen er fortsatt preget av et stabilt og godt bomiljø. Styret opplever generelt høy grad av ansvarlighet blant beboerne.

Som tidligere minner vi om:

- Viktigheten av å følge husordensregler.
- Seksjonseiers ansvar for å informere leietakere om regler og brannvern.

- Plikt til å melde inn kontaktinformasjon for leietakere.

Et godt bomiljø forutsetter at alle tar et bevisst ansvar, særlig i perioder med økt økonomisk press og større vedlikeholdsprosjekter.

2.10. Dugnad

Det er gjennomført dugnad både i juni og september med oppgaver som:

- Kosting og rydding av parkeringsplass.
- Spyling av fellesområder.
- Luking og stell av bed.
- Rehabilitering av tujahekker mot Kvernslåttvegen 1
- Bruk av containere for effektiv avfallshåndtering.

Oppmøtet har vært tilfredsstillende, og det er gledelig å se at mange stiller opp for fellesskapet med både innsats og utstyr.

Styret vil rette en tydelig takk til alle som bidrar. Felles innsats reduserer kostnader og styrker samholdet i sameiet.

3. STYRESAMMENSETNING 2026/2027

Ved årsmøtet trer Fridtjof S. Mo og Olav Helland-Moe ut av styret.

Valgkomiteen innstiller på at John Håkan Birkeli Mårtensson velges som ny styreleder og at Frode Lillestøl velges som styremedlem. Styret vil dermed i perioden 2026/27 bestå av samme antall medlemmer som i 2025/26.

I forbindelse med avklaring av styrelederrollen er det fremmet forslag om justering av styrelederhonoraret. Det foreslås at styrelederhonoraret settes til kr 60 000 per år. Endelig fastsettelse av honorar for styreleder og øvrige medlemmer beslutes av årsmøtet.

Med foreslått sammensetning, avklarte rammebetingelser og bruk av profesjonelle samarbeidspartnere ved behov, vurderes det som forsvarlig å videreføre arbeidet med drift, vedlikehold og økonomisk oppfølging i kommende periode.

4. AVSLUTTENDE BETRAKTNINGER

Styret håper denne oppsummeringen gir et ærlig bilde av året som har gått. Takterasse-saken har tatt mye tid og krefter, og har vært både økonomisk og prinsipielt krevende. Den har minnet oss om hvor raskt et enkelt prosjekt kan få store konsekvenser for et lite sameie.

Som seksjonseiere forvalter vi betydelige felles verdier. Det forplikter. Vedlikehold, avtaler og økonomi må håndteres nøkternt og langsiktig. Samtidig er vi avhengige av at alle kjenner og respekterer rammene vi har gjennom vedtekter, husordensregler og eierseksjonsloven.

En realistisk vedlikeholdsplan og en økonomi som tåler uforutsette hendelser er avgjørende for å bevare både eiendommen og forutsigbarheten for den enkelte. Erfaringene fra takterasse-prosjektet har gjort dette tydelig.

Ambisjonen er enkel: Steinsvikhagen skal være et ryddig, stabilt og godt drevet sameie. Det krever felles ansvar og vilje til å stå i også de krevende beslutningene når de kommer.

Steinsvikhagen, Råstølen, 3. mars 2026

Fridtjof S. Mo
Styreleder

Kai René Olsen
Styremedlem

Olav Helland-Moe
Styremedlem

STEINSVIKHAGEN SAMEIE

Protokoll fra ordinært årsmøte 16. mars 2026

År 2026 den 16. mars kl. 18.00 ble ordinært årsmøte avholdt i Eventus Kvernslåttan Barnehage, Kvernslåttvegen 41.

1. Konstituering

Tilstede var 21 sameiere enten personlig eller ved fullmakt, samt forretningsfører.

Årsmøtet ble ledet av Olav Helland-Moe.

Til å underskrive protokollen ble valgt Olav Helland-Moe og Kai René Olsen.

Det fremkom ingen bemerkninger til innkallelse og varsel, og årsmøtet ble deretter erklært for lovlig satt.

2. Regnskap 2025

Regnskapet ble referert av forretningsfører som også leste revisors beretning. Regnskapet ble godkjent og fastsatt som sameiets regnskap for 2025.

Likviditetsbudsjett for 2026 ble referert og tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Styrets godtgjørelse for 2025 ble fastsatt til kr 125 000.

4. Revidert vedlikeholdsplan og økonomiske disposisjoner

Styret redegjorde for arbeid som er gjort, spesielt rehabiliteringen av takterrassen i A-blokken.

Den nylig opprettede økonomigruppen redegjorde for ulike løsninger for finansiering av kommende vedlikeholdsoppgaver. Det vil bli økning av felleskostnadene uansett, og enten et engangs kontantinnskudd per seksjon eller felles låneopptak som må betjenes gjennom felleskostnadene. Kommende styre vil informere ytterligere og beslutte finansieringsordning.

5. Valg

Som ny styreleder etter Fridtjof Mo som er fraflyttet sameiet, ble valgt John Håkan Birkeli Mårtensson for to år.

Som nytt styremedlem etter Olav Helland-Moe som ikke ønsket gjenvalg, ble valgt Frode Lillestøl for to år.

Kai René Olsen ble gjenvalgt som styremedlem for ett år.

Årsmøtereferat

Samtlige beslutninger var enstemmige.

Årsmøtet ble hevet kl. 19.35.

Olav Helland-Moe

Kai René Olsen

Årsmøtereferat

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/32da8742-da0d-4928-837e-e72480b0e6c9>

side 2

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 2 pages before this page
 Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
 Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Kai Rene Olsen

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Steinsvikhagen sameie

77ea64ad-4061-46aa-9355-094412f5faad - 2026-03-17 17:18:30 UTC +02:00

BankID - 22ca75d9-ed66-456e-a970-567b767aacca - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Olav Helland

ab0d7607-b184-4894-90a6-8e0a61ea3a56 - 2026-03-18 09:39:13 UTC +02:00

BankID - e5622bec-d899-4e36-9b5b-b3a9591ad6af - NO

authority to sign
 representative
 custodial

asemavaltuutus
 nimenkirjoitusoikeus
 huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
 firmateckningsrätt
 förvaltare

autoritet til å signere
 representant
 foresatte/verge

myndighed til at underskrive
 repræsentant
 frihedsberøvende



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

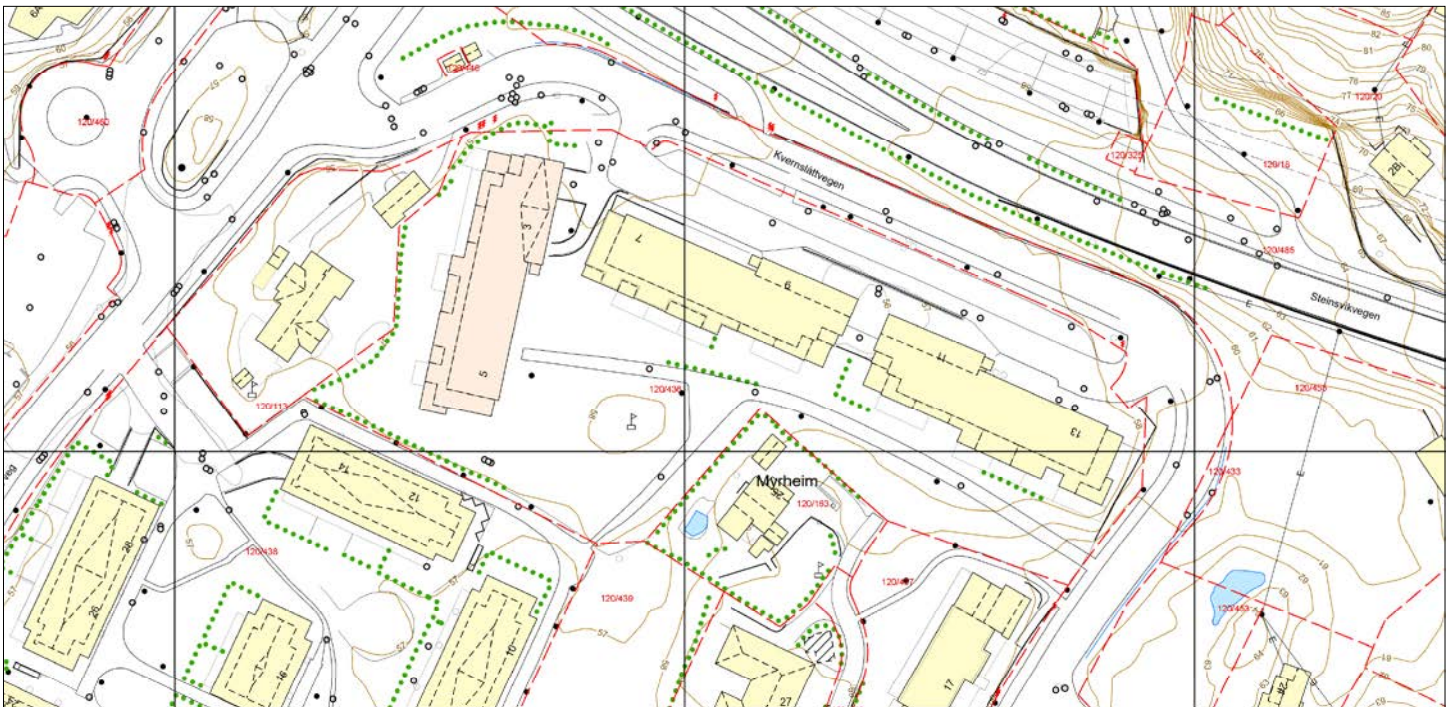
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4:1:1000

Dato: 13.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 120/436/0/14

Adresse: Kvernslåttvegen 3, 5237 RÅDAL



Eiendomsgrense - sikker	Registrert tiltak anlegg	Allé	Mast
Eiendomsgrense - usikker	Kulturminne	Hekk	Skap
Bygning	Gangveg og sti	EL belysningspunkt	Høydekurve
Registrert tiltak bygg	Traktorveg	EL Nettstasjon	Fastmerker
Fredet bygg	Innmålt Tre	Ledning kum	



Steinsvikhagen
SAMEIE

STEINSVIKHAGEN SAMEIE STYRKING AV SAMEIETS ØKONOMI

Innlegg på Årsmøtet 16. mars 2026

Olav Helland-Moe, Håkan Mårtensson, Erik Hofft Kierulf



BAKGRUNN

- Mål om å gjennomføre planlagt vedlikehold for ikke å få enda større vedlikeholdsutgifter eller følgeskader i de kommende år.
- Takterasse-sak har medført betydelig lavere likviditet i Sameiet.
- Styret oppnevnt en arbeidsgruppe med mandat å utrede alternativer for å bedre den økonomiske situasjonen. (Olav Helland-Moe, Håkan Mårtensson og Erik Hofft Kierulf)

Henvisninger

1. Årsmøteinnkallingen, agendapunkt 4: Vedlikeholdsplan og økonomisk utvikling i Sameiet.
2. Styrets oppsummering for styreperioden 2025/26, pkt. 2.2 Økonomi og likviditet.



ARBEIDSGRUPPENS MÅL OG HENSIKT

Vi har lagt følgende momenter til grunn i vårt arbeide:

- ✓ Sikre Sameiets framtidige økonomi.
- ✓ Ivareta og forbedre tilstanden på bygningsmassen og eiendommen.
- ✓ Møte økonomiske forpliktelser.
- ✓ Unngå at seksjonseiernes formuer og verdier i Sameiet forringes.
- ✓ Opprettholde en best mulig forsikringsavtale.
- ✓ Sameiet forblir et velrenommert og solid drevet sameie med fornøyde beboere som trives med å bo her.
- ✓ Unngå at Sameiet får et dårlig omdømme blant eiendomsmeglernes.



FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene skal:

- Sikre at bygningsmassen fungerer og at verdien av eiendommen opprettholdes.
- Dekke utgifter til drift og vedlikehold:
 - Strøm, vann og oppvarming i fellesarealer.
 - Forsikring av bygningen.
 - Vaktmester, renhold og snøbrøyting.
 - Forretningsførsel og administrasjon.
 - Vedlikehold og reparasjoner av bygning og fellesanlegg.



EIERSEKSJONSLOVENS BESTEMMELSER OG STYRETS HANDLINGSROM

(De mest aktuelle paragrafene: §§ 29, 30, 32, 33, 54,57 og 58)

(Side 1 av 2)

- Styret er ansvarlig for forsvarlig drift med bærekraftig økonomi.
- Styret kan vedta nødvendige endringer i felleskostnadene for å dekke utgifter til forsvarlig drift som vedlikehold, forsikring eller kommunale avgifter.
- Styret kan øke felleskostnadene uten årsmøtevedtak, så lenge formålet er å sikre forsvarlig drift.



EIERSEKSJONSLOVENS BESTEMMELSER OG STYRETS HANDLINGSROM

(De mest aktuelle paragrafene: §§ 29, 30, 32, 33, 54,57 og 58)

(Side 2 av 2)

- 2/3-dels flertall på et årsmøte kreves kun når større investeringer vil føre til ombygginger som vil endre eiendommens karakter eller standard.
- Åpenhet fra styret reduserer misnøye og skaper forståelse blant beboerne.
- Seksjonseiere har plikt til å betale. Å nekte kan føre til mislighold og inkasso.

LØSNINGSFORSLAG

- Fellesutgiftene må økes i de kommende årene.
- En økning alene vil ikke være tilstrekkelig, ekstern kapital må tilføres.
- Egenkapital eller lån.
- Få banker som gir lån til boligsameier.
- Fana Sparebank tilbyr ikke dette, bytte til Nordea.
- Rentenivå på samlet lån til sameier er noe høyere enn private boliglån.
- To alternativer som gir en håndterlig og rettferdig fordeling.



ALTERNATIV A

- ✓ Fellesutgiftene økes med 5 % fra 1/7-26.
- ✓ Den enkelte seksjonseier betaler i tillegg inn et engangsbeløp, størrelsesorden ca. kr. 24.000 for de små og ca. kr. 39.000 for de største (fordelt etter eierseksjonsbrøken).
- ✓ Innbetalingen vil innbringe ca. kr. 2.000.000 ekstra til sameiekontoen.
- ✓ Den enkelte seksjonseier må eventuelt ta opp lån i egen bank.



ALTERNATIV B

- ✓ Fellesutgiftene økes med 5 % fra 1/7-26.
- ✓ Sameiet låner kr. 2.000.000 i Nordea. (Rentenivå på 6,9%, nedbetaling over 5 eller 8 år).
- ✓ Nedbetaling gjennom ytterligere økning av fellesutgiftene , fordelt etter eierseksjonsbrøken.
- ✓ De totale utgiftene bli noe høyere enn i Alt. A, da det tilkommer renter. Vil totalt utgjøre en økning på ca. 30% i forhold til en engangsinnbetaling, noe som utgjør ca. kr 7.500 kr for de minste og ca. kr 12.000 for de største over nedbetalingstiden på 8 år.



VIKTIGE MOMENTER TIL DET KOMMENDE STYRET

(Side 1 av 3)

- En ytterligere utsettelse av planlagt vedlikehold frarådes og anbefales ikke.
- Unngå å skyve problemene foran seg og gå på en større smell!
- En ansvarlig håndtering nå vil styrke seksjonseiernes verdier og interesser.
- Alt. A er totalt sett den minst kostbare løsningen, men vil merkes hardere til å begynne med som en engangsinvestering der og da.



VIKTIGE MOMENTER TIL DET KOMMENDE STYRET

(Side 2 av 3)

- Alt. B gir en mer jevn økning av fellesutgiftene, men vil pågå i hele låneperioden og være den dyreste løsningen.
- Ved samlet lån vil rentebelastningen være spesielt høy i de første årene av nedbetalingsperioden.
- Forretningsføreren er konsultert og har bifalt vurderingene.
- For å redusere den plutselige økonomiske belastningen for den enkelte beboer kan Styret vurdere om man skal prioritere Alt. B fremfor Alt. A.



VIKTIGE MOMENTER TIL DET KOMMENDE STYRET

(Side 3 av 3)

- Ved et felleslån anbefales det å betale ned lånet raskest mulig, da renteandelen er betydelig de første årene.
- Vedlikeholdsprognosen tilser at utgiftene blir lavere i 2029 og 2030.
- Se på muligheten av å innbetale restlånet etter 5 år og ikke 8 år.
- Disse tiltakene vil forhåpentligvis holde fellesutgiftene på samme nivå uten en økning de første årene fra ca. 2030.



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 120/436/0/0
Utlistet 14. april 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i [Eiendomsregisteret](#) hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
260202100	Grunneiendom	0	Ja	8 711,6 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
15760000	30	YTREBYGDA. GNR 39, 119 OG 120, RÅSTØLEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	15.01.2001	200004039	100,0 %
70010000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 133 MFL., KVERNSLÅTTVEGEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	21.06.2023	202220595	< 0,1 % (8711,5 m²)

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15760000	113 - Blokkbebyggelse	99,6 %
15760000	110 - Boliger	0,3 %
15760000	320 - Gang-/sykkelvei	0,1 %
15760000	310 - Kjørevei	0,1 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71030000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 415, FOLLDALEN, BOLIGER, REGULERINGSPLAN	202220722	< 0,1 % (0,2 m²)

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	22,5 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	22,2 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
15760006	31	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 137, RÅSTØLEN BOLIGFELT, REGULERINGSENDRING	3	200415625
64100000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 452 MFL., RÅSTØLEN SYKEHJEM	3	201416760
17200000	30	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 13 OG DEL AV 35 MFL., FOLLDALSHEIA 2	3	200108861
61010000	34	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 5 MFL., FAGERHEIM, BARNESKOLE M.M.	3	201921046
61170000	34	YTREBYGDA. BYBANEN RÅDAL - FLESLAND	3	202002685
63600000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 10, 415 MFL., FOLLDALEN	9	201323752
70490000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 150, FOLLDALSHEIA	10	201914985
80500000	30	YTREBYGDA. STEINSVIKVEGEN, ØSTRE DEL	3	190710649
70270000	35	YTREBYGDA. GNR 120 BNR 59 MFL., VESTRE STORHEILIA	2	202220656

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
120/325	14012494	-	Ukjent	Bygning godkjent for riving/brenning	17.11.2014	201622165

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 14. april 2026



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



Reguleringsplan på grunnen - oversikt




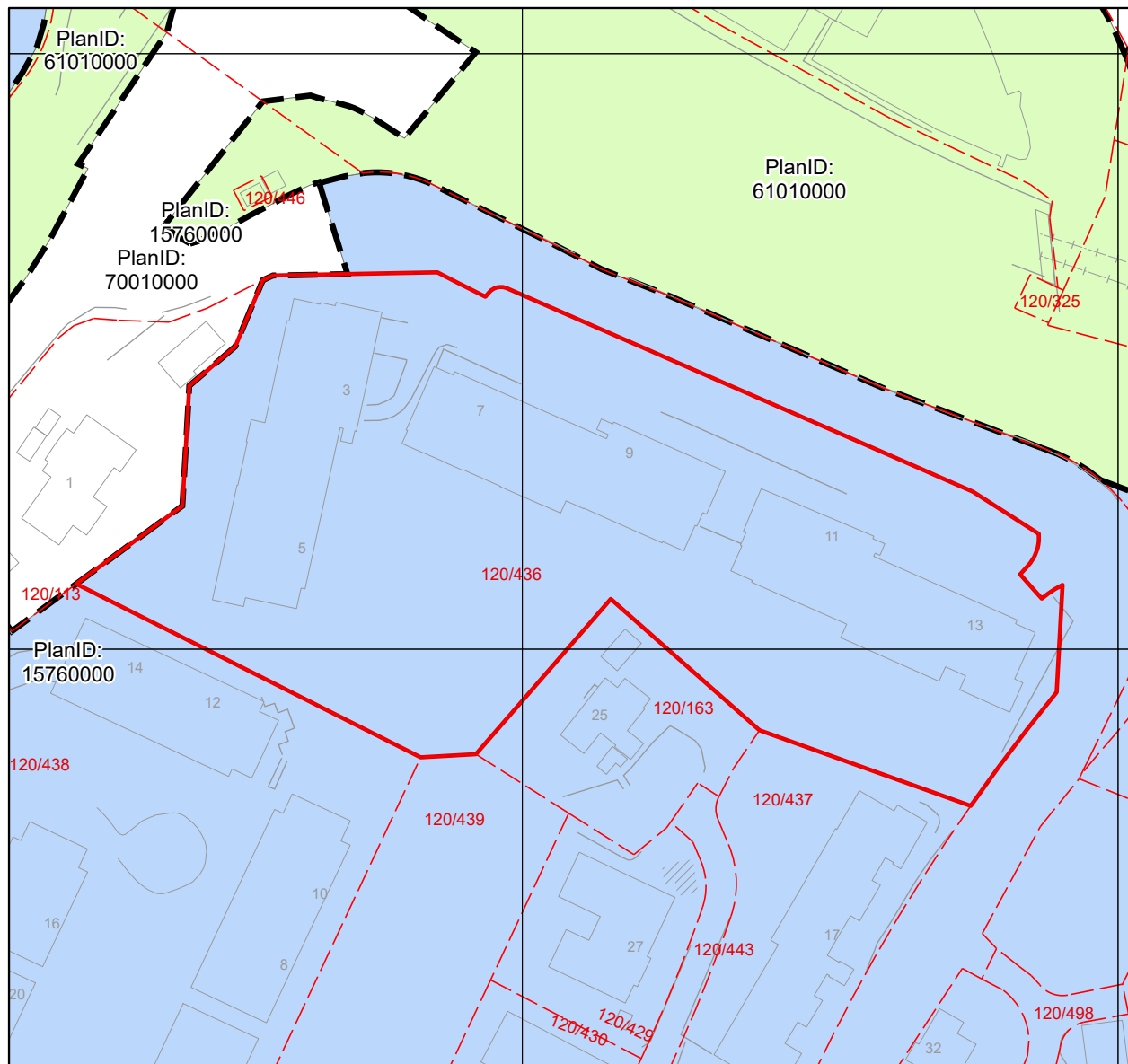
BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 120/436
Dato: 14.04.2026 Adresse: Kvernslåttvegen 3

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
PlanID(er): 70010000, 15760000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon  Eiendomsflate





Reguleringsplan på grunnen



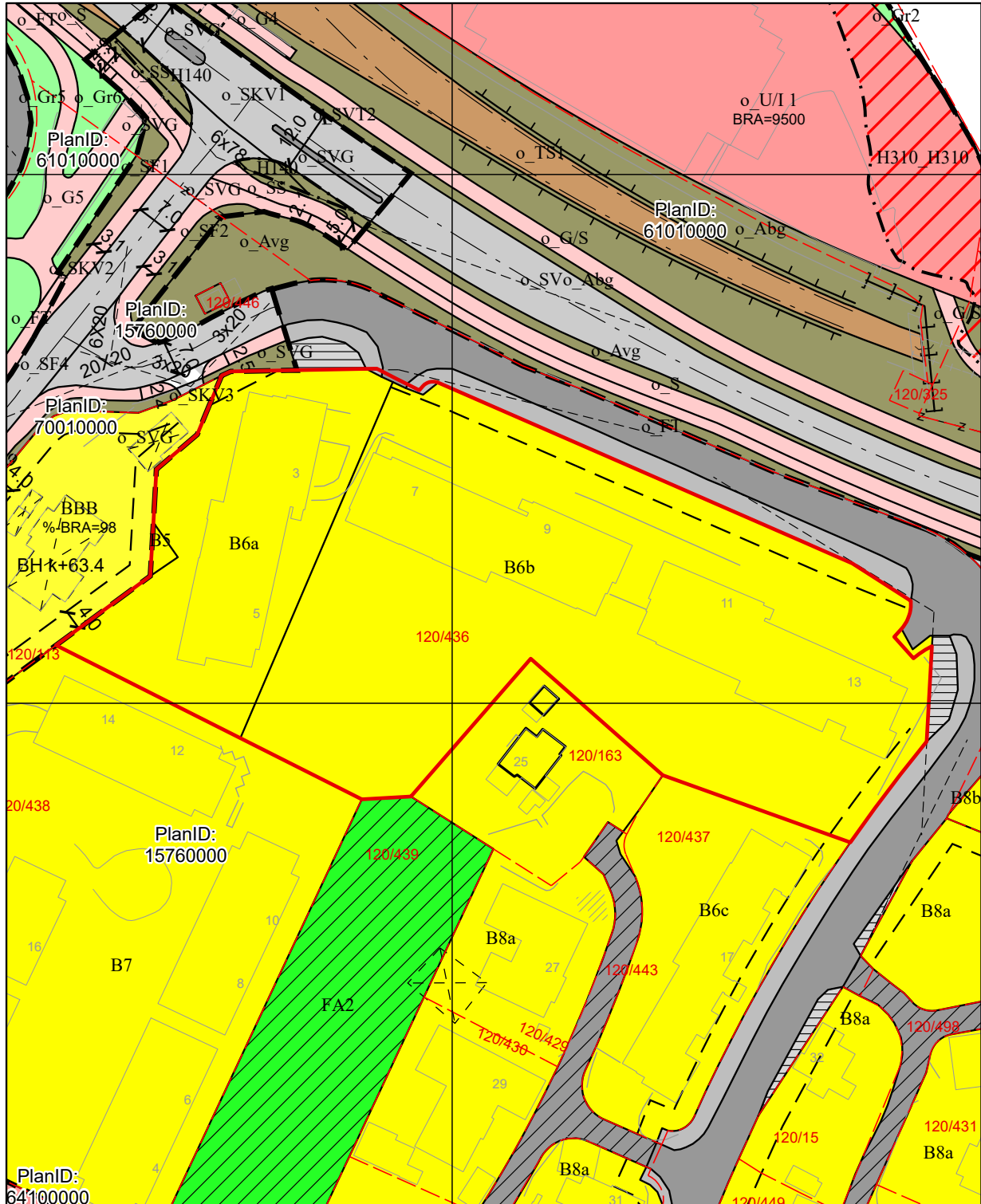
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 120/436
Dato: 14.04.2026 Adresse: Kvernslåttvegen 3

BERGEN
KOMMUNE

PlanID(er): 70010000, 15760000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>


Eiendomsflate




OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon


Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

 1253 - Tunnelåpning

Juridisklinje

 1204 - Eiendomsgrense oppheves


 1211 - Byggegrense

 1213 - Planlagt bebyggelse


 1214 - Bebyggelse som inngår i planen

 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

 1221 - Regulert senterlinje

 1222 - Frisiktlinje


 1228 - Regulert støttemur

 1235 - Sikringsgjerde

 1254 - Tunnel

 1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

 Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

 Reguleringsplan restriksjonsgrense


Hensynssonegrense

 Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelsehjemler

Begrensningsområde gammel lov

 640 - Frisiktzone

Hensynssoner PBL §12-6

 Faresone

 Sikringsone

Plangrense


 Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense


Reguleringsformål §25 eldre PBL

 Områder for boliger m/tilhørende anlegg

 Blokkbebyggelse

 Kjørevei

 Annen veggrunn

 Gang- / sykkelveg


 Felles avkjørsel


 Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5


Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)


 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse


 1162 - Undervisning

 1163 - Institusjon

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)


 2010 - Veg


 2011 - Kjøreveg

 2012 - Gate med fortau


 2015 - Gang- sykkelveg

 2016 - Gangveg, -areal, gågate


 2017 - Sykkelveg, -felt

 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.


 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

 2022 - Trase - Sporvei, forstadsbane

 2073 - Kollektivholdeplass

 2800 - Komb. formål samf.anl. - teknisk infrastr.tras.

Grønnstruktur (Pbl 12-5 nr. 3)

 3001 - Grønnstruktur



BERGEN
KOMMUNE

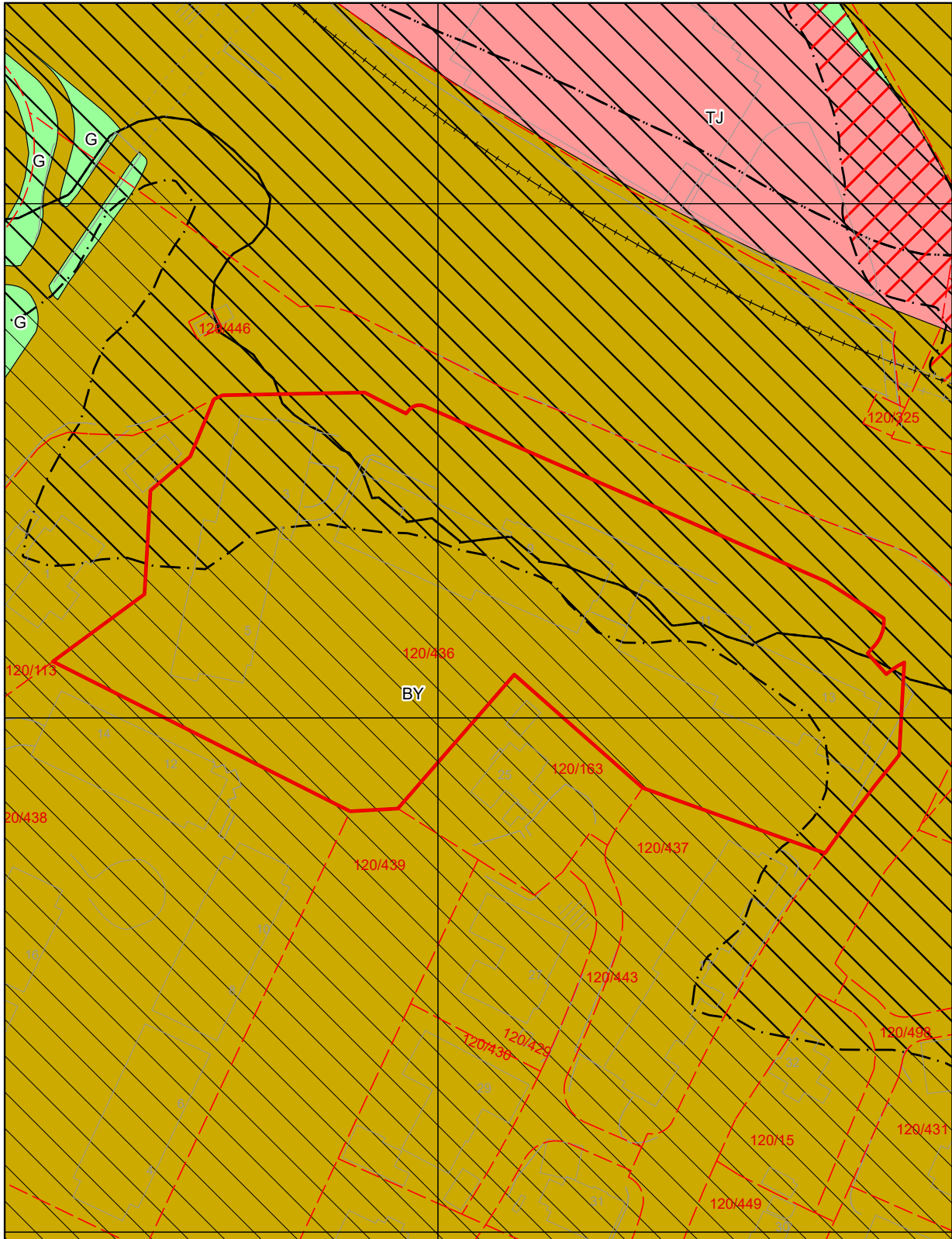
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 120/436
Dato: 14.04.2026 Adresse: Kvernslettvegen 3




For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>


 Eiendomsflate




Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

Samferdselslinjer

 Bybane

 Bybane - tunnel

 Faresone

 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød

KPA2018 Arealformål

 Byfortettingssone

 Tjenesteyting

 Grønnstruktur

LINK arkitekter Bergen AS
Postboks 4121 Dreggen
5835 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200401747/19 MAKL	NYBY-5210	06.05.2009

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf pbl § 99 nr 1

Eiendom : Gnr 120 Bnr 436
Tiltakets adresse : Kvernslåttvegen 3-13
Tiltakets art : Nybygg boligblokk
Tiltakshaver : NCC-Bolig AS

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 05.05.09.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200401747.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Trygve Sæle
seksjonsleder

Malvin Klementsens
saksbehandler

Kopi: NCC-Bolig AS, Postboks 188, 5807 Bergen

Link Signatur
Postboks 4121 Dreggen
5835 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
ER	26.11.2008	200713460/33 LINS	NYBY-5210	02.12.2008

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 120 Bnr 436
Tiltakets adresse : KVERNSLÅTTVEGEN 3
Tiltakets art : Nybygg Uthus / Bod
Tiltakshaver : NCC Bolig AS

Ferdigattest gis i henhold til melding fra Link Signature mottatt 27.11.2008.

Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200713460.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Ulf Sæterdal
kst. seksjonsleder

Line Skjengen
Saksbehandler/jurist

Kopi: NCC Bolig AS, Postboks 93 Sentrum, 0101 Oslo

Returneres etter tinglysing til

NCC - Bolig
 Postboks 6194
 5073 Bergen

TINGLYST

24 JAN. 2006

Dok.nr. 2640
 BERGEN BYFOGDEMBETE

Begjæring¹⁾ om

- oppdeling i eierseksjoner
 reseksjonering

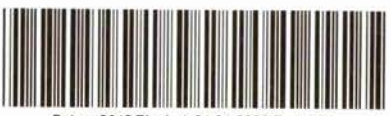
Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

2006 00513

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1201	Bergen	120	436		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
980390020	NCC - Bolig	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	84	BG	13	B	67	B	25	B	84	BG	37	B	88	B	49	B	67	BG
2	B	48	BG	14	B	84	B	26	B	84	B	38	B	48	B	50	B	84	BG
3	B	88	BG	15	B	125	B	27	B	67	B	39	B	84	B	51	B	84	B
4	B	83	BG	16	B	85	B	28	B	53	B	40	B	71	B	52	B	48	B
5	B	53	BG	17	B	73	B	29	B	83	B	41	B	73	B	53	B	88	B
6	B	67	BG	18	B	71	B	30	B	88	B	42	B	85	B	54	B	83	B
7	B	84	BG	19	B	84	BG	31	B	48	B	43	B	125	B	55	B	53	B
8	B	84	B	20	B	67	BG	32	B	84	B	44	B	84	BG	56	B	67	B
9	B	48	B	21	B	53	BG	33	B	84	B	45	B	48	BG	57	B	84	B
10	B	88	B	22	B	83	BG	34	B	67	B	46	B	88	BG	58	B	84	B
11	B	83	B	23	B	88	BG	35	B	53	B	47	B	83	BG	59	B	48	B
12	B	53	B	24	B	48	BG	36	B	83	B	48	B	53	BG	60	B	88	B
Sum tellere:				5118				= nevner:				5118							

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
 Doknr: 2640 Tinglyst: 24.01.2006 Emb. 106 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
4.1.06	<i>Thomas Johnsen</i>

Thomas Johnsen

Returneres etter tinglysing til

 NCC - Bolig
 Postboks 6194
 5073 Bergen

Begjæring¹⁾ om

-
- oppdeling i eierseksjoner**
-
-
- reseksjonering**

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1201	Bergen	120	436		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
980390020	NCC - bolig	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
61	B	83	B	13				25				37				49			
62	B	53	B	14				26				38				50			
63	B	67	B	15				27				39				51			
64	B	84	B	16				28				40				52			
65	B	125	B	17				29				41				53			
66	B	85	B	18				30				42				54			
67	B	73	B	19				31				43				55			
68	B	71	B	20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:								5118	= nevner:	5118									

4. Supplerende tekst 7)

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

Sum teller og sum nevner skal summeres hver for seg til teller og nevner i side 1 som da gir total sum teller og total sum nevner for hele sameiet Steinsvikhagen sameie.

Dato 4.10.06 Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er) [Signature]

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger mv

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

dato 06/11/06	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  Prokom AS	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
------------------	---	--

Thomas Johnsen

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
120	436			Bergen
Dato		Stempel og underskrift		
20/1 - 2006		Byrådsavdeling for byutvikling Etat for byggesak og private planer 		

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

TINGLYST

24 JAN. 2006

Dagboknr. _____

BERGEN BYFOGDEMBETE

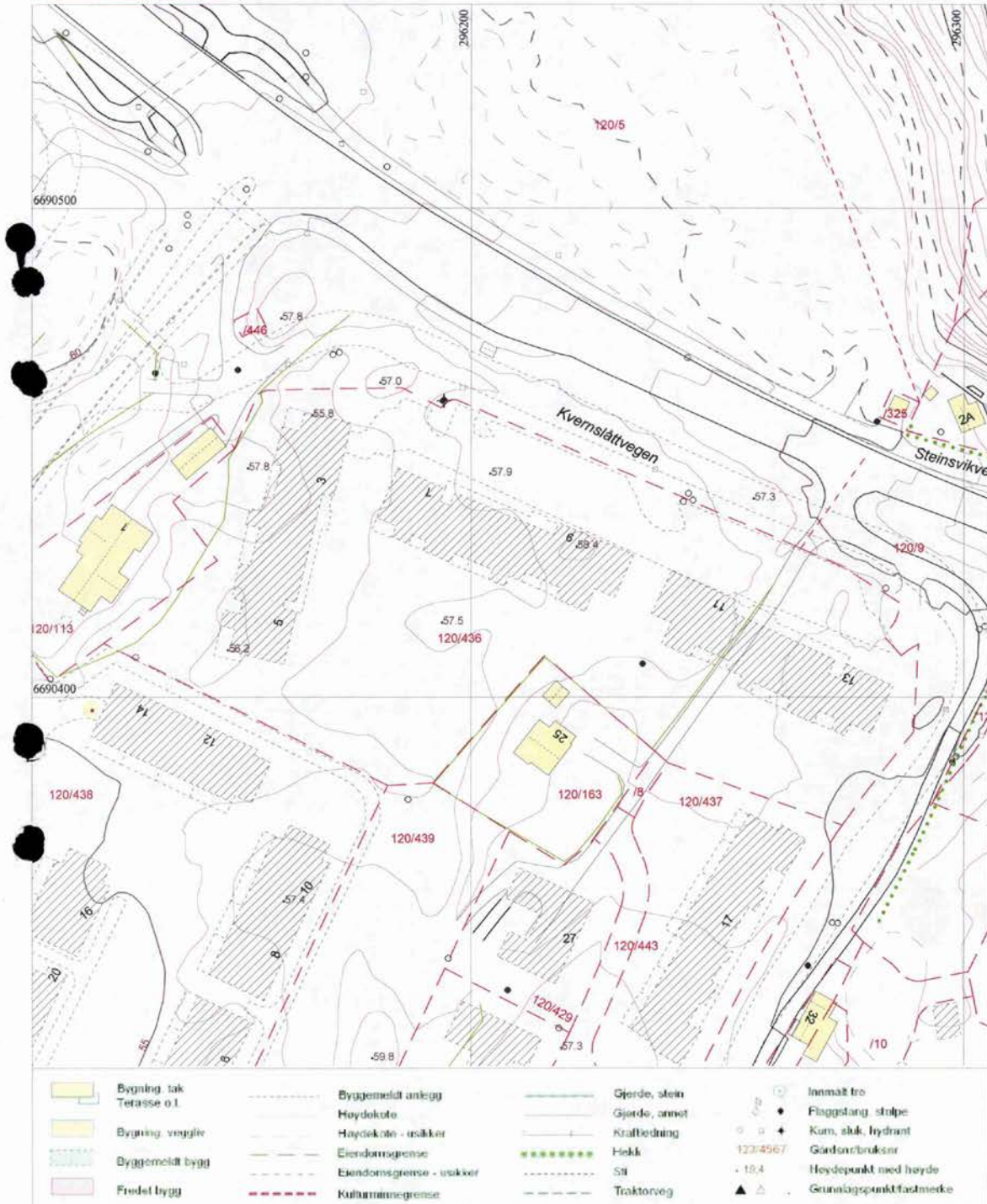
Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
4/1-06	



BERGEN KOMMUNE

BASISKART
 Byrådsavdeling for byutvikling
 Byggesak og private planer
 Målestokk 1:1000
 Dato: 03.01.2006

Adresse: KVERNSLÅTTVEGEN 3
 Gnr/Bnr/Fnr: 120/436/0
 GABareal: 8709 m²
 Kartareal: 8710 m²



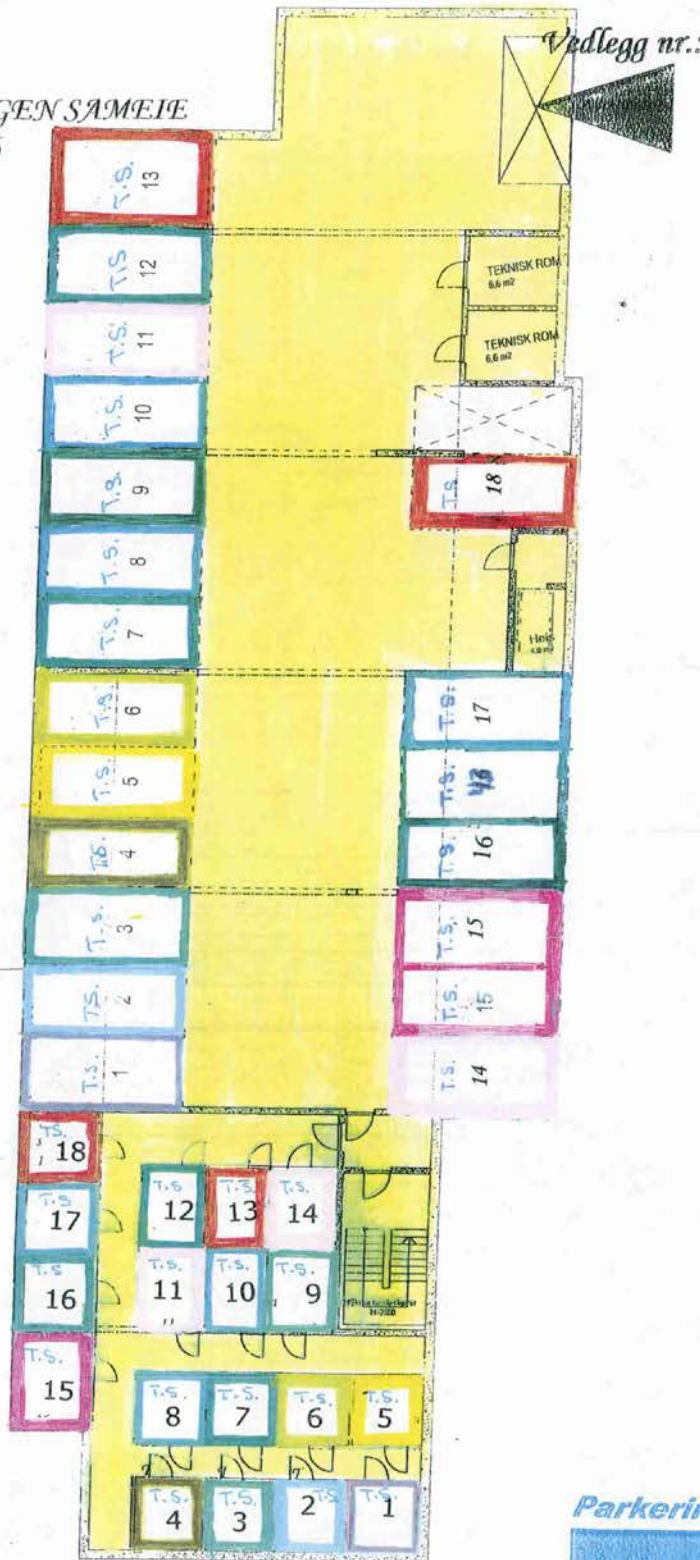
STEINSVIKVEGEN SAMLETE
 Gnr. 120 Bnr. 436
 BYGGEÅR 2006

BASISKART
 Byrådsavdeling for byutvikling
 Byggesak og private planer
 Målestokk 1:1000
 Dato: 01.09.2005

Vedlegg nr.: N
 Adresse: KVERNSLÅTTVEGEN 7
 Gnr/Bnr/Fnr: 120/436/0
 GABareal: 6550 m²
 Kartareal: 6552 m²



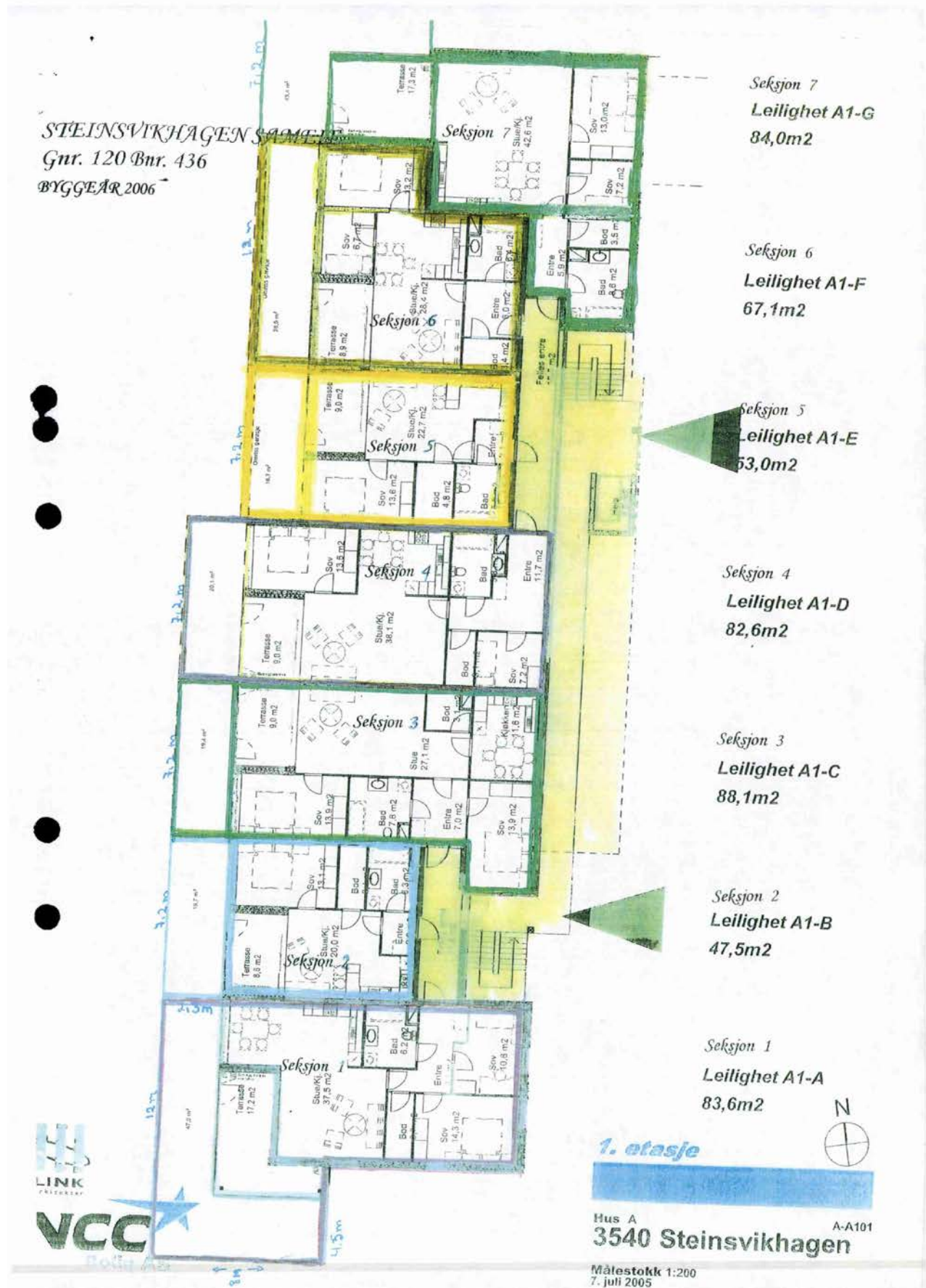
STEINSVIKHAGEN SAMEIE
Gnr. 120 Bnr. 436
BYGGEÅR 2006



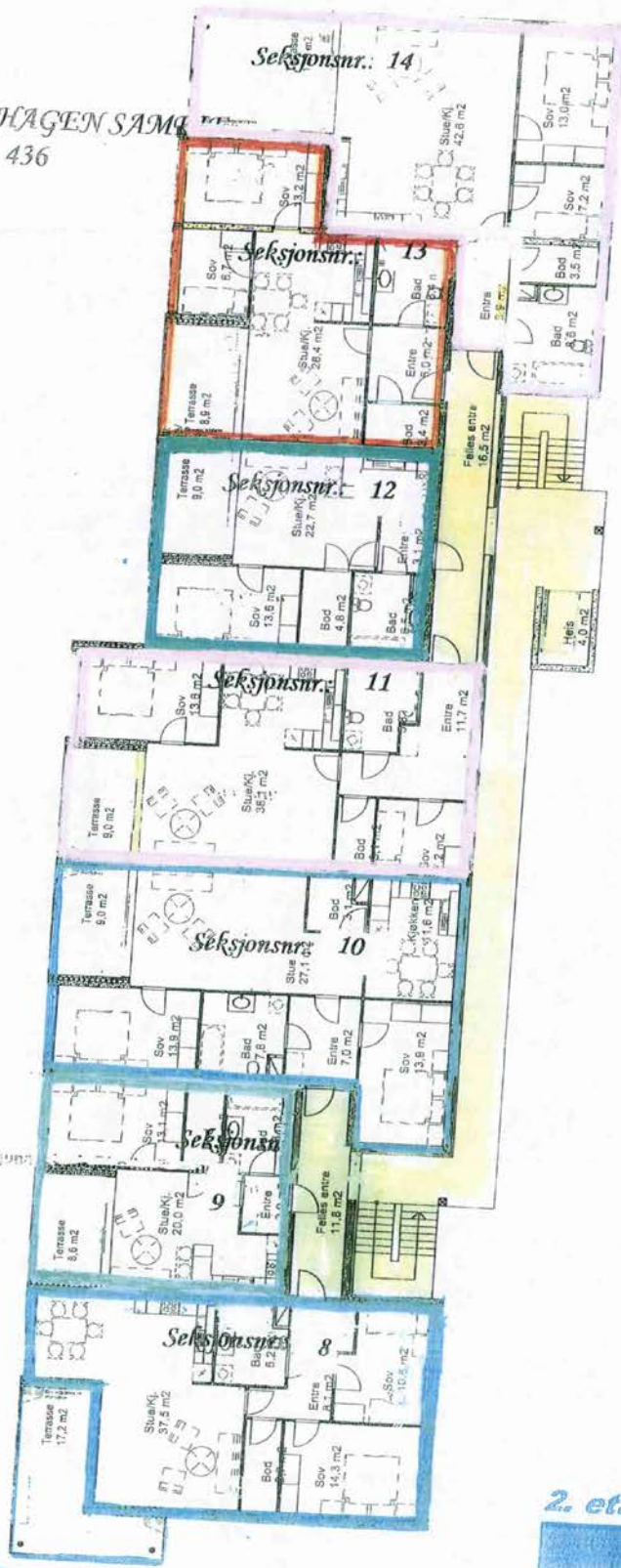
Parkeringskjeller

Hus A A-A100
3540 Steinsvikhagen

Målestokk 1:200
7. juli 2005



STEINSVIKHAGEN SAMB.
Gnr. 120 Bnr. 436
BYGGEGÅR 2006



Vedlegg nr.:
Seksjonsnr.: 1
Leilighet A2-G
84,0m²

Seksjonsnr.: 1
Leilighet A2-F
67,1m²

Seksjonsnr.: 12
Leilighet A2-E
53,0m²

Seksjonsnr.: 11
Leilighet A2-D
82,6m²

Seksjonsnr.: 10
Leilighet A2-C
88,1m²

Seksjonsnr.: 9
Leilighet A2-B
47,5m²

Seksjonsnr.: 8
Leilighet A2-A
83,6m²

2. etasje

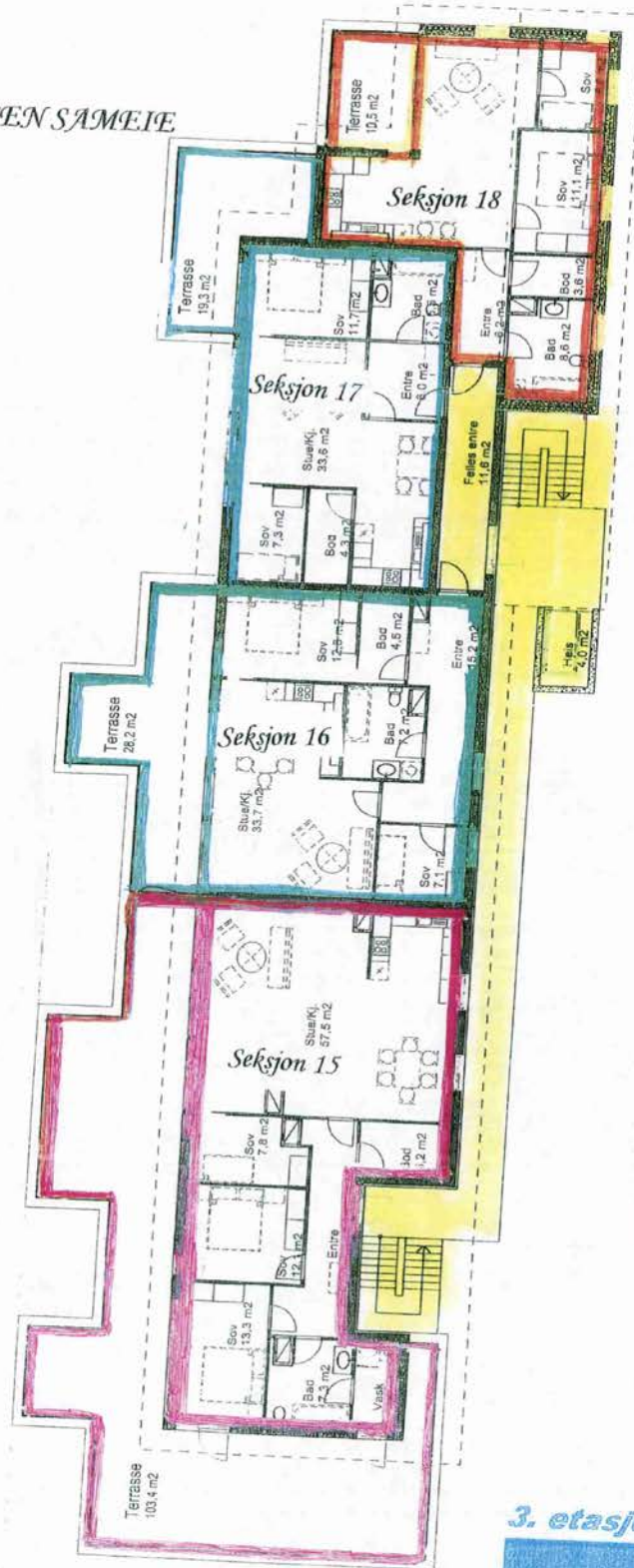


Hus A A-A102
3540 Steinsvikhagen

Målestokk 1:200
7. uli 200.



STEINSVIKHAGEN SAMEIE
Gnr. 120 Bnr. 436
BYGGEÅR 2006



Vedlegg nr.:
Leilighet A3-K
71,4m² Seksjon 18

Seksjon 17
Leilighet A3-J
72,6m²

Seksjon 16
Leilighet A3-I
84,8m²

Seksjon 15
Leilighet A3-H
125,3m²

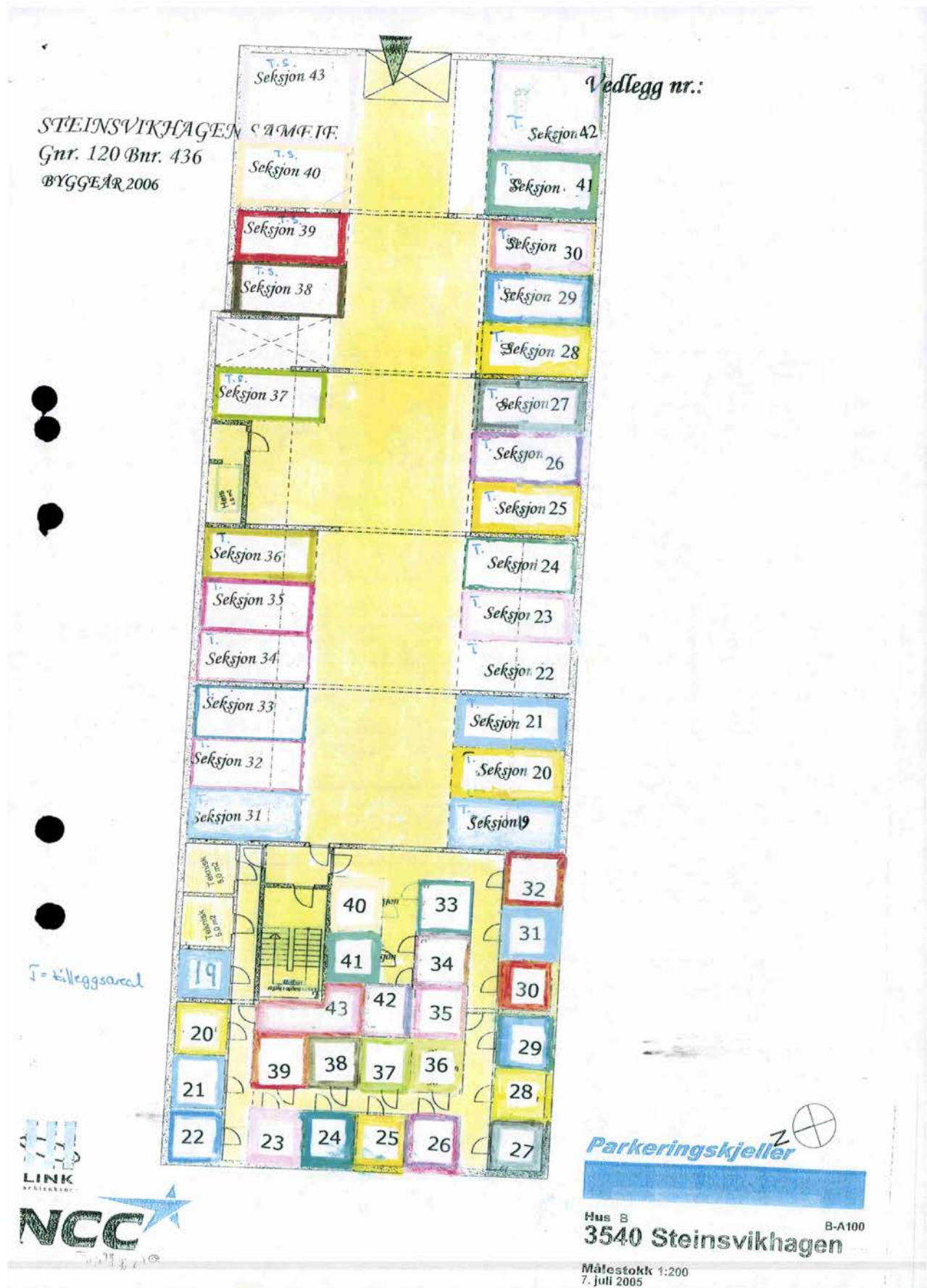


3. etasje

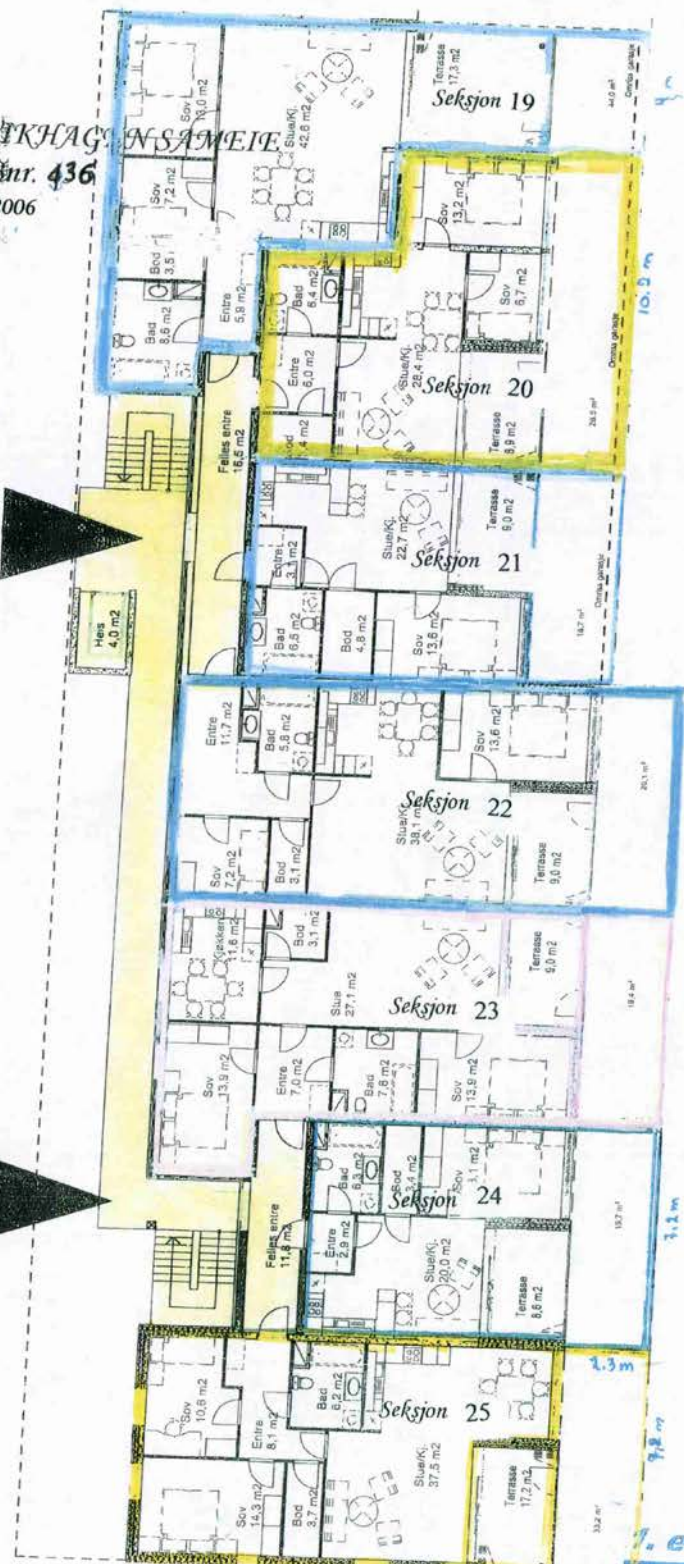


Hus A
3540 Steinsvikhagen A-A103

Målestokk 1:200



STEINSVIKHAGEN SAMLEIE
Gnr. 120 Bnr. 436
BYGGEAR 2006



Vedlegg nr.:
Leilighet B1-G
84,0m² Seksjon 19

Leilighet B1-F
67,1m² Seksjon 20

Leilighet B1-E
53,0m² Seksjon 21

Leilighet B1-D
82,6m² Seksjon 22

Leilighet B1-C
88,1m² Seksjon 23

Leilighet B1-B
47,5m² Seksjon 24

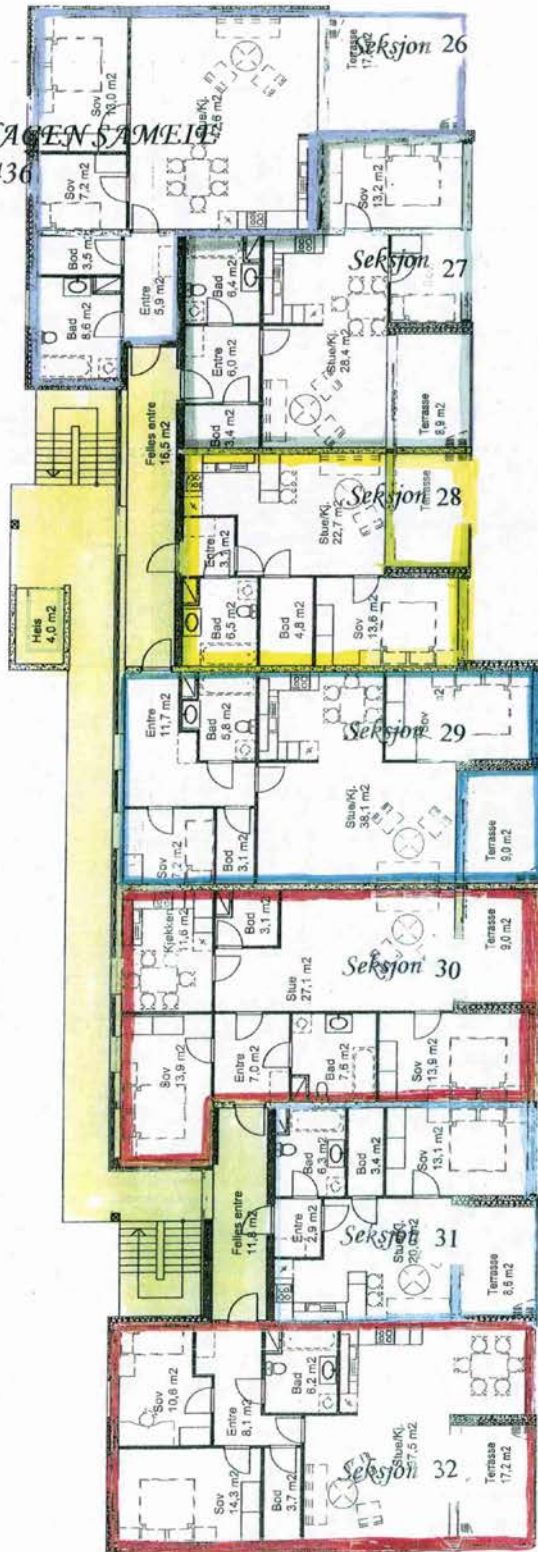
Leilighet B1-A
83,6m²
Seksjon 25



Mus B
3540 Steinsvikhagen B-A101

Målestokk 1:200

STEINSVIKHAGEN SAMLEI
Gnr. 120 Bnr. 436
BYGGÅR 2006



Vedlegg nr.:
Seksjon 26
Leilighet B2-G
84,0m²

Seksjon 27
Leilighet B2-F
67,1m²

Seksjon 28
Leilighet B2-E
53,0m²

Seksjon 29
Leilighet B2-D
82,6m²

Seksjon 30
Leilighet B2-C
88,1m²

Leilighet B2-B
47,5m² Seksjon 31

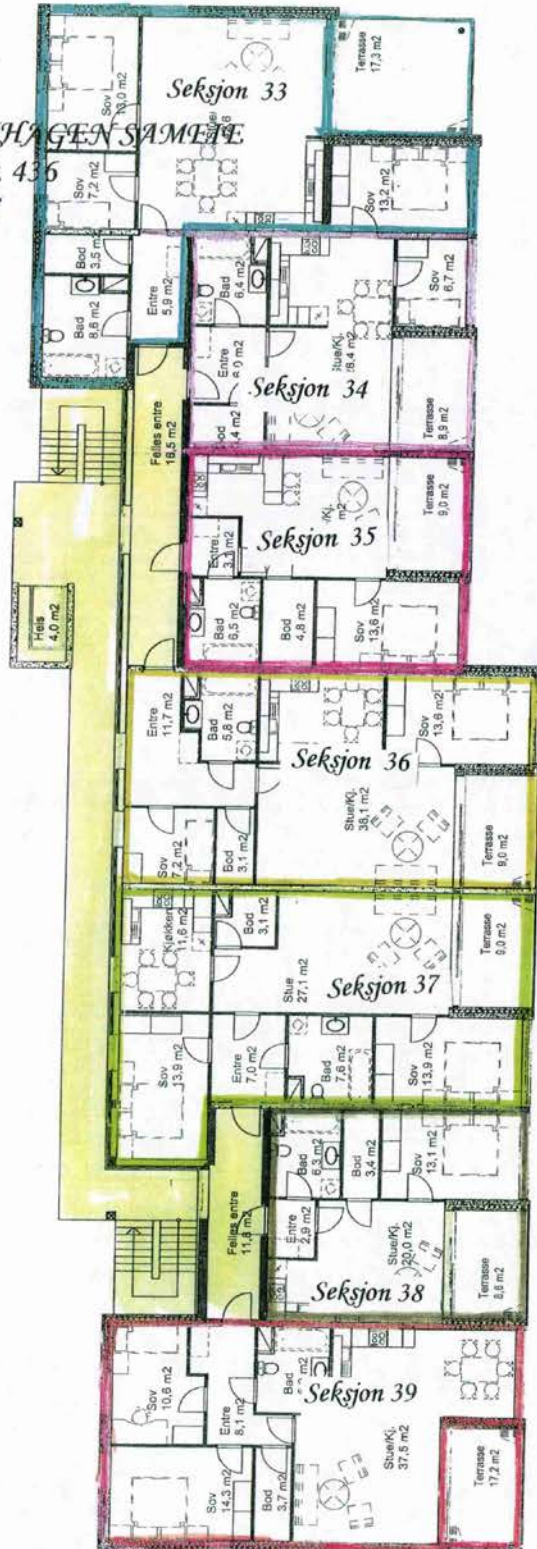
Leilighet B2-A
83,6m² Seksjon 32

2. etasje

Hus B B-A102
3540 Steinsvikhagen

Målestokk 1:200
7. juli 2005

STEINSVIKHAGEN SAMLEI
 Gnr. 120 Bnr. 436
 BYGGEGÅR 2006



Vedlegg nr.:

Leilighet B3-G

84,0m² Seksjon 33

Seksjon 34

Leilighet B3-F

67,1m²

Seksjon 35

Leilighet B3-E

53,0m²

Seksjon 36

Leilighet B3-D

82,6m²

Seksjon 37

Leilighet B3-C

88,1m²

Seksjon 38

Leilighet B3-B

47,5m²

Seksjon 39

Leilighet B3-A

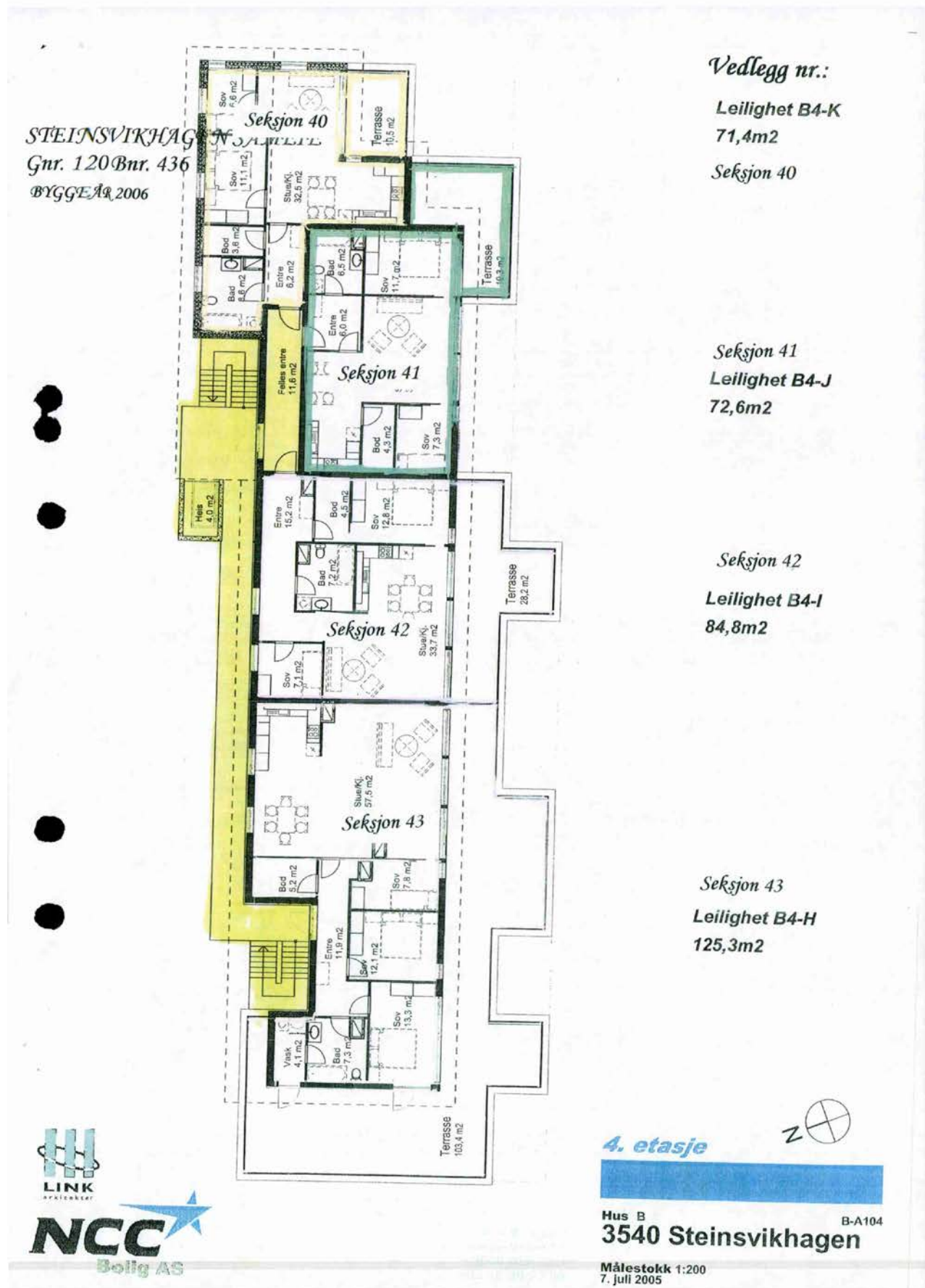
83,6m²

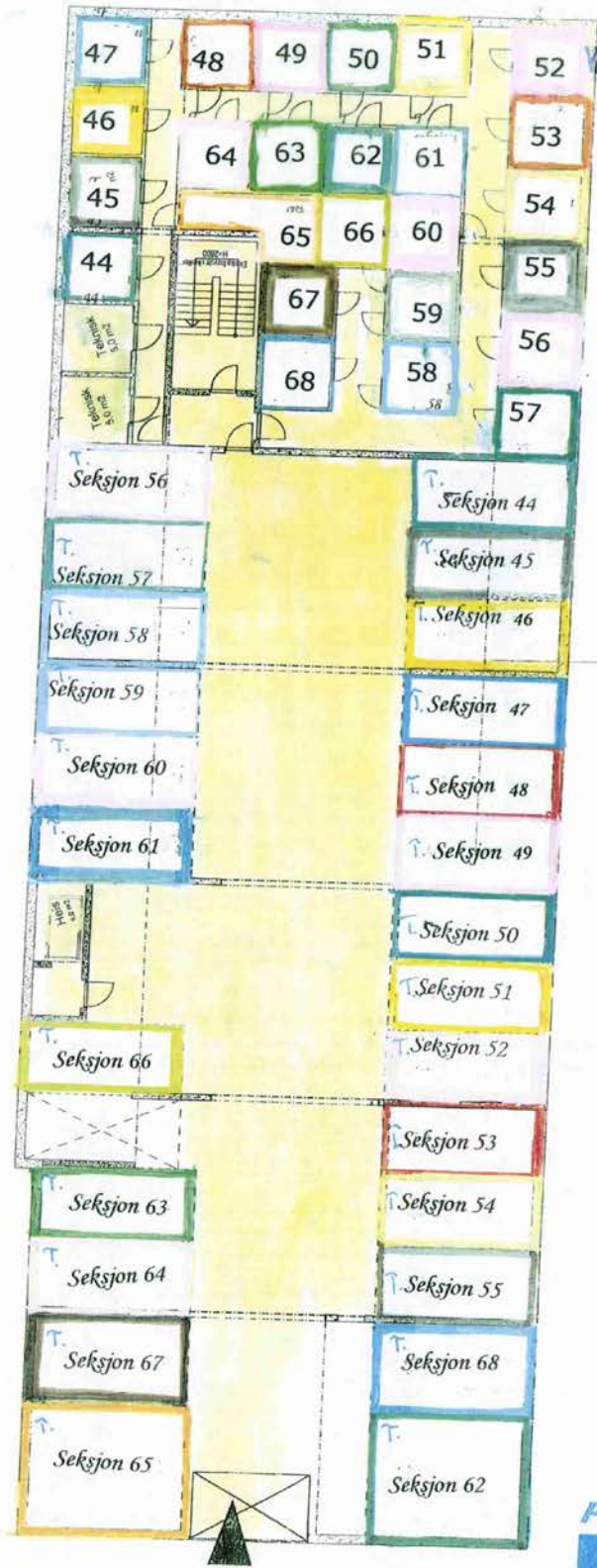
3. etasje



Hus B B-A103
3540 Steinsvikhagen

Målestokk 1:200





Tillegg nr.:

STEINSVIKHAGEN SAMEIE
Gnr. 120 Bnr. 436
BYGGEÅR 2006

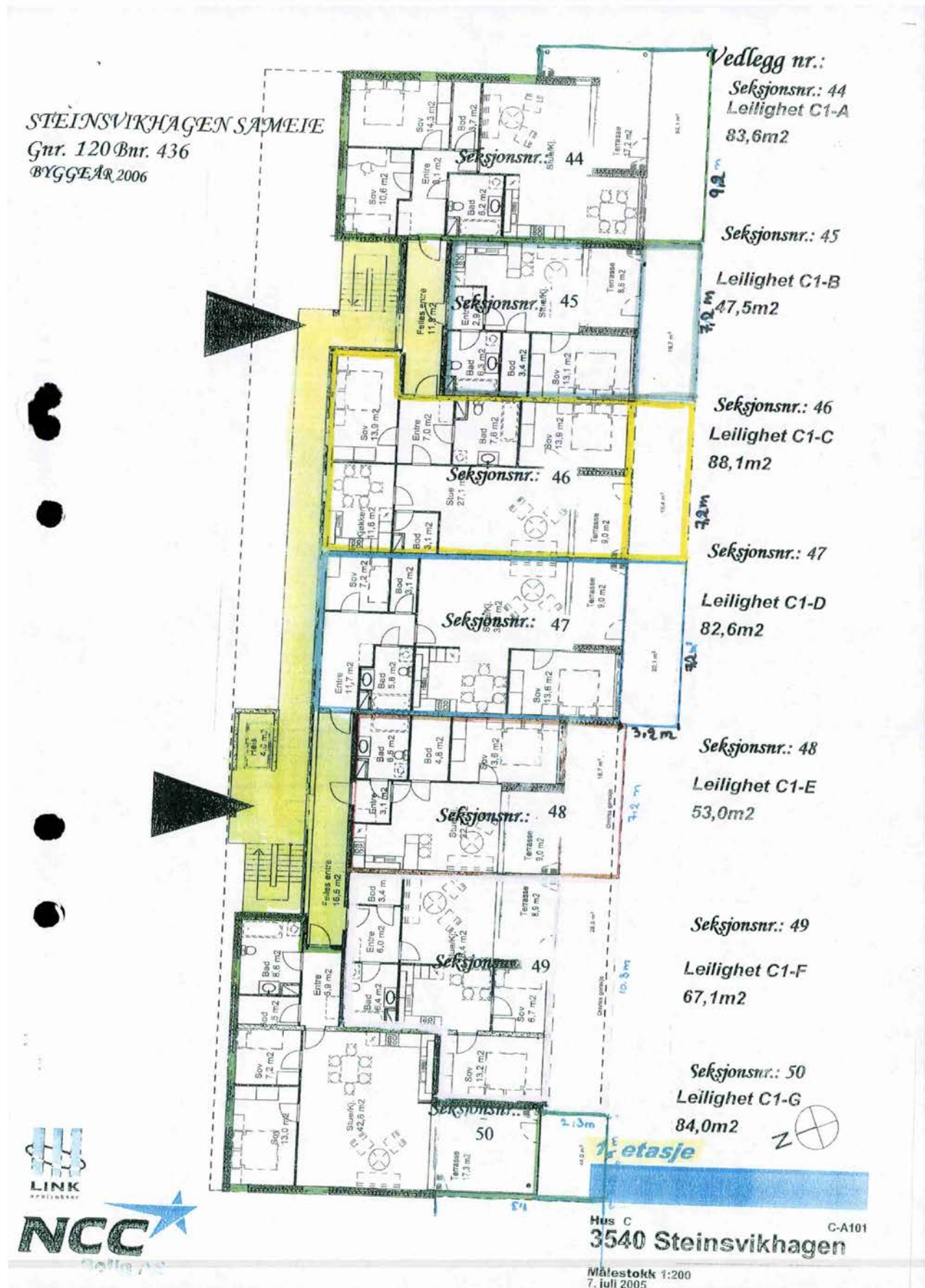
TEGNINGER 1: 200
SEKSJONENE 1-18
MED TILHØRENDE BOD OG
PARKERINGSPLASS

T = tilleggsareal

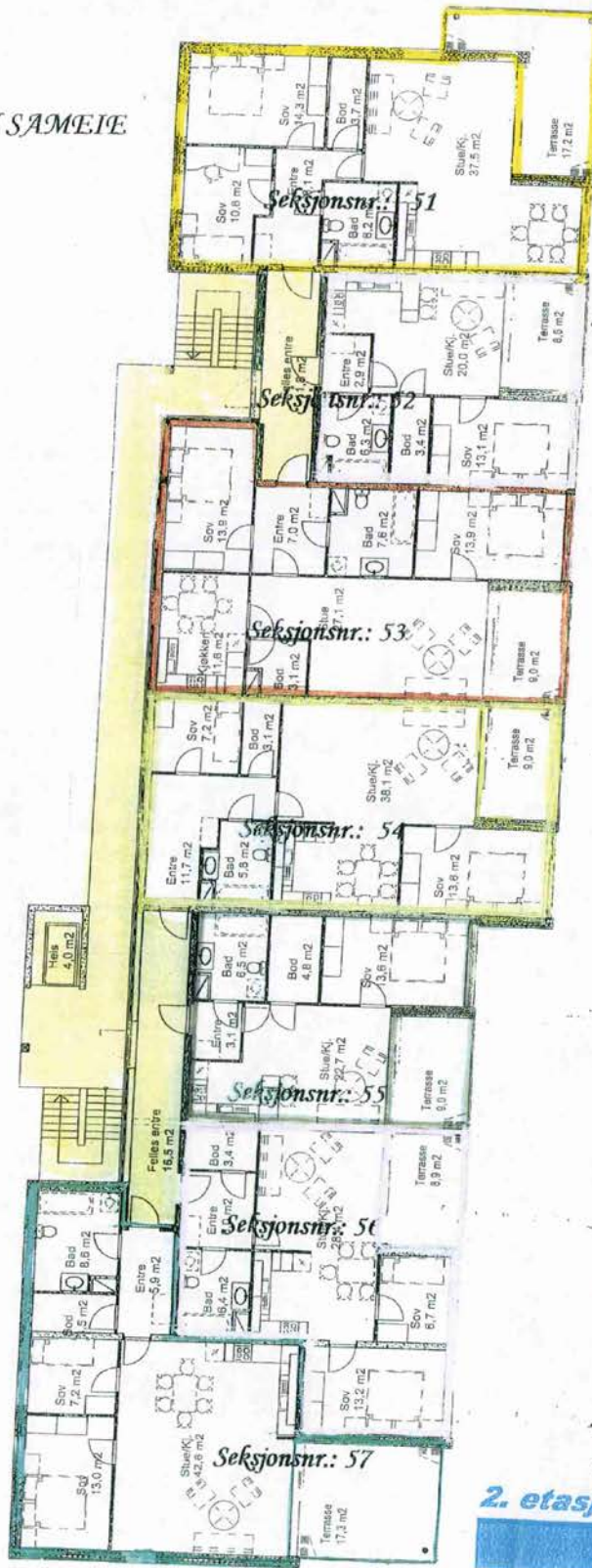


Parkeringskjeller 
Hus C
3540 Steinsvikhagen C-A100

Målestokk 1:200
7. juli 2005



STEINSVIKHAGEN SAMEIE
nr. 120 Bnr. 436
BYGGEÅR 2006



Vedlegg nr.:

Leilighet C2-
83,6m²

Seksjonsnr.: 51

Leilighet C2-I
47,5m²

Seksjonsnr.: 52

Leilighet C2-C
88,1m²

Seksjonsnr.: 53

Leilighet C2-I
82,6m²

Seksjonsnr.: 54

Leilighet C2-E
53,0m²

Seksjonsnr.: 55

Seksjonsnr.: 56
Leilighet C2-F
67,1m²

Leilighet C2-G
Seksjonsnr.: 57
84,0m²

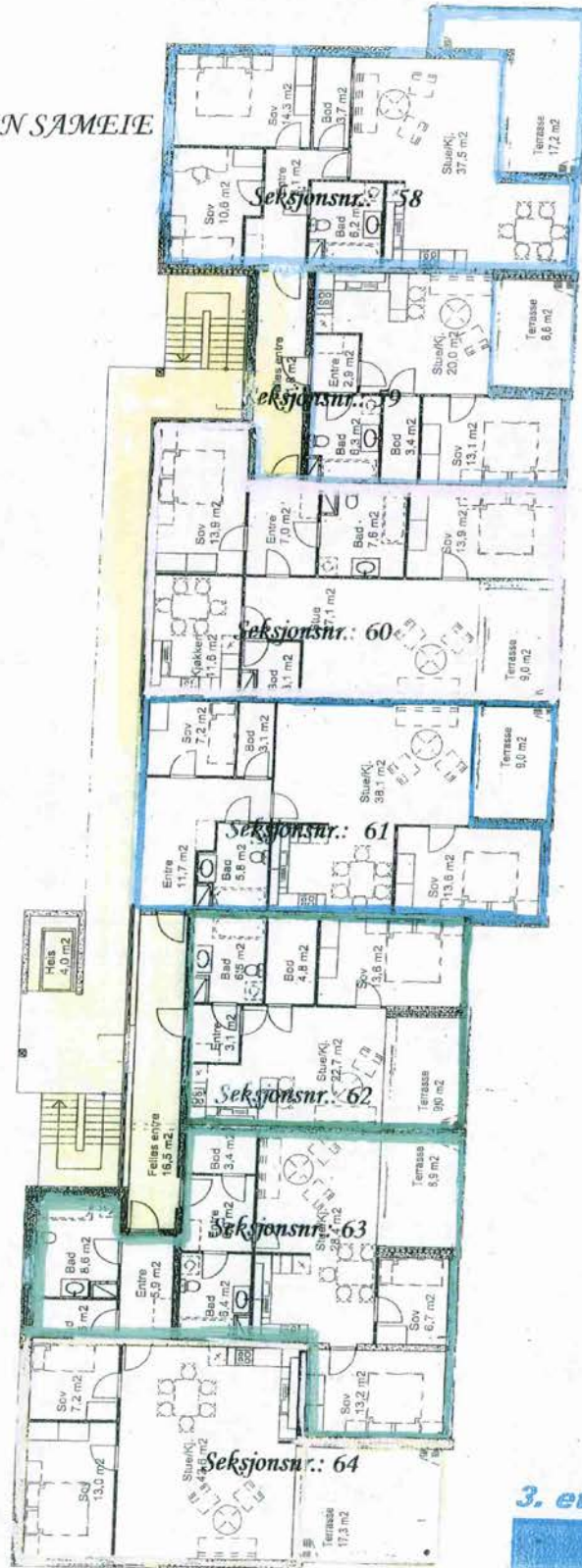
2. etasje

Hus C
3540 Steinsvikh

Målestokk 1:200
7. juli 2005



TEINSVIKHAGEN SAMEIE
 nr. 120 Bnr. 436
 BYGGEÅR 2006



Vedlegg nr.:

Leilighet C3-A
 83,6m²

Seksjonsnr.: 5

Leilighet C3-B

47,5m² Seksjonsnr.: 59

Leilighet C3-C

88,1m² Seksjonsnr.: 60

Leilighet C3-D

82,6m² Seksjonsnr.: 61

Leilighet C3-E

53,0m² Seksjonsnr.: 62

Seksjonsnr.: 63

Leilighet C3-F

67,1m²

Leilighet C3-G Seksjonsnr.: 64

84,0m²

3. etasje

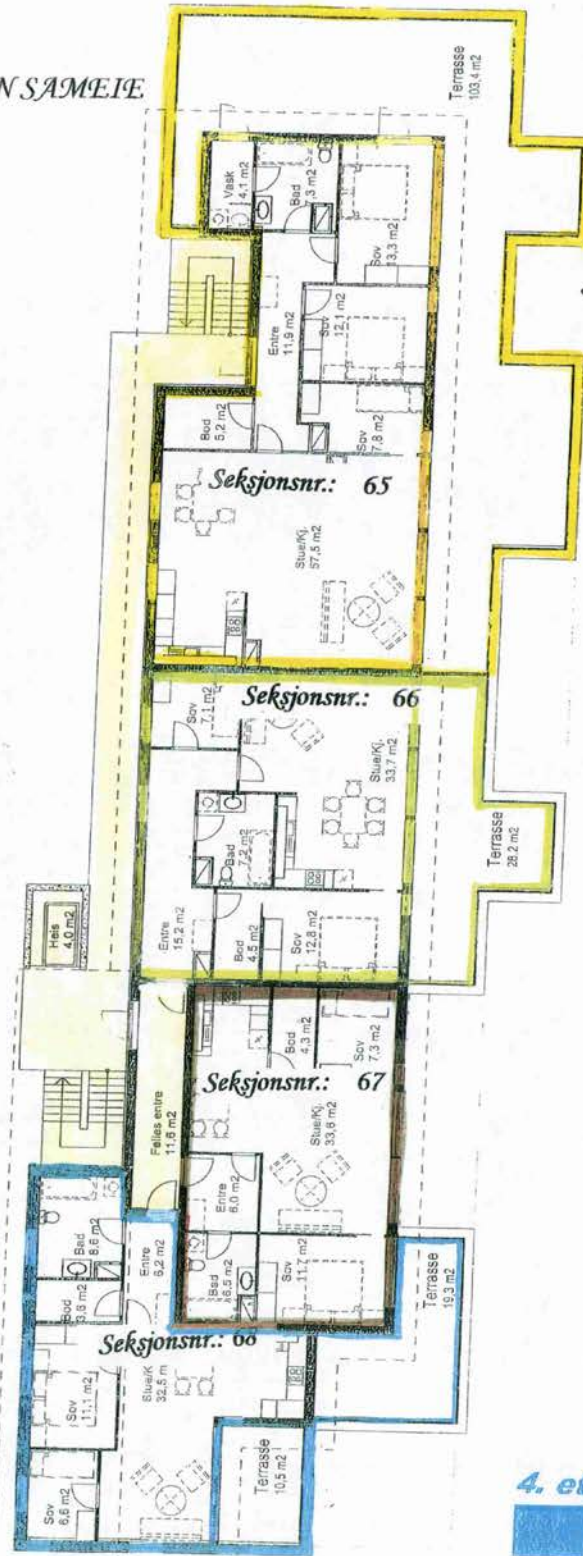
Hus C
 3540 Steinsvikha

Målestokk 1:200
 7. juli 2005



STEINSVIKHAGEN SAMEIE
Gnr. 120 Bnr. 436
BYGGÅR 2006

Vedlegg nr.:



Seksjonsnr.: 65
Leilighet C4-H
125,3m²

Seksjonsnr.: 66
Leilighet C4-I
84,8m²

Seksjonsnr.: 67
Leilighet C4-J
72,6m²

Seksjonsnr.: 68
Leilighet C4-K
71,4m²

4. etasje

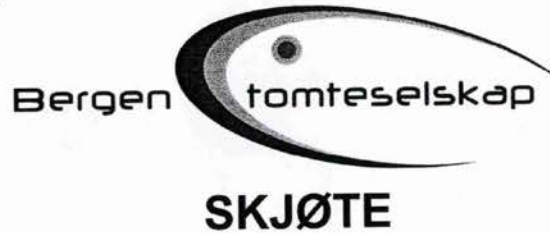


Bolig AS

Hus C
3540 Steinsvikhagen C-A104

Målestokk 1:200
7. juli 2005

Retur til: NCC BOLIG AS
Postboks 188 Nyborg
5871 BERGEN



TINGLYST
27 JUNI 2005
Doknr: 20865
BERGEN BY- OG DEMBETE

Bergen tomteselskap AS O.nr. 928 655 547 skjøter og overdrar i henhold til målebrev utferdiget av Oppmålingsavdelingen 23.04.2003 herved til:

NCC BOLIG AS Org.nr.: 980 390 020

eiendommen

Gnr. 120 Bnr. 435 og 436 i Bergen, og

ideelle 68/132 av eiendommen

Gnr. 120 Bnr. 439 i Bergen.

Ideelle 68/132 av gnr. 120 bnr. 439 i Bergen kan senere bare overdras og pantsettes sammen med gnr. 120 bnr. 435 og 436 i Bergen.

Omsetningen gjelder ikke bygg på festet grunn.

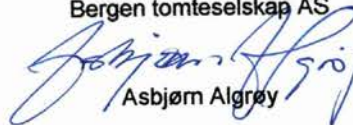
Eiendommen gjelder ubebygget parsell som forutsettes skal anvendes til B-boligeiendom – AN boligfelt og A-Annet – fellesareal, i samsvar med reguleringsplan for området.

Kjøpesum utgjør kr. 8.100.000,-,

som er oppgjort på omforenet måte og er markedsverdi ved fritt salg.

Overskjøtingen skjer forøvrig på de vilkår som er fastsatt i kjøpekontrakt datert 21.01.2003.

Bergen, 20.10.2003
Bergen tomteselskap AS



Asbjørn Algrøy



Doknr: 20865 Tinglyst: 27.06.2005 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Det bekreftes herved at Asbjørn Algrøy har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette skjøte i mitt nærvær og at han er over 18 år.



Gunnar Hammerstad
advokat

03/3346

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Saksnr.200716996/4

Org. nr. 973 924 915
Refnr. : 23835
Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
P.b. 7700 5020 Bergen

MÅLEBREV

over

Gnr.120, bnr.113 i Bergen med grensejustering.

Den ble det i medhold av delingsloven av 23.6.1978 nr. 70 og forskrifter av 19.10.1979, holdt kart- og delingsforretning over grensen mellom

gnr.120 bnr.113 og gnr.120 bnr. 436 i Bergen.

Ved forretningen ble grensen justert og et areal på 25m² ble overført fra gnr.120 bnr.113 til gnr.120 bnr.436, og et areal på 24m² ble overført fra gnr.120 bnr.436 til gnr 120 bnr.113.

Eiendommens beliggenhet og grenser fremgår av etterfølgende målebrevskart.

Bruk av grunn: Bolig

Referansekoordinater for eiendommen: N = 6690430 E = 296126

Koordinatsystem: UTM(EUREF89) – sone 32

Areal: 1136m²

Forretningen ble rekvirert den 18.05.2007 av Marit og Erling Møller.

Avtale om grensejustering er underskrevet av Marit Møller og Erling Møller (gnr.120 bnr.113) og Tore Næss for Steinsvikhagen Sameie i følge fullmakt. (gnr.120 bnr.436).

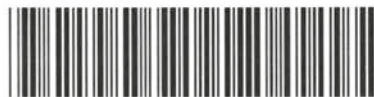
Bestyrer ved forretningen var Kurt Eikås

Merknader: Grensejusteringen må også anmerkes i grunnboken for gnr.120 bnr.436. Dette målebrev erstatter tidligere målebrev over gnr.120 bnr.113.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON EIENDOMSMÅLING, 03.09.2008
Sølvi Morvik

Kurt Eikås

Tinglysingsdata:

Doknr: 724399 Tinglyst: 08.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

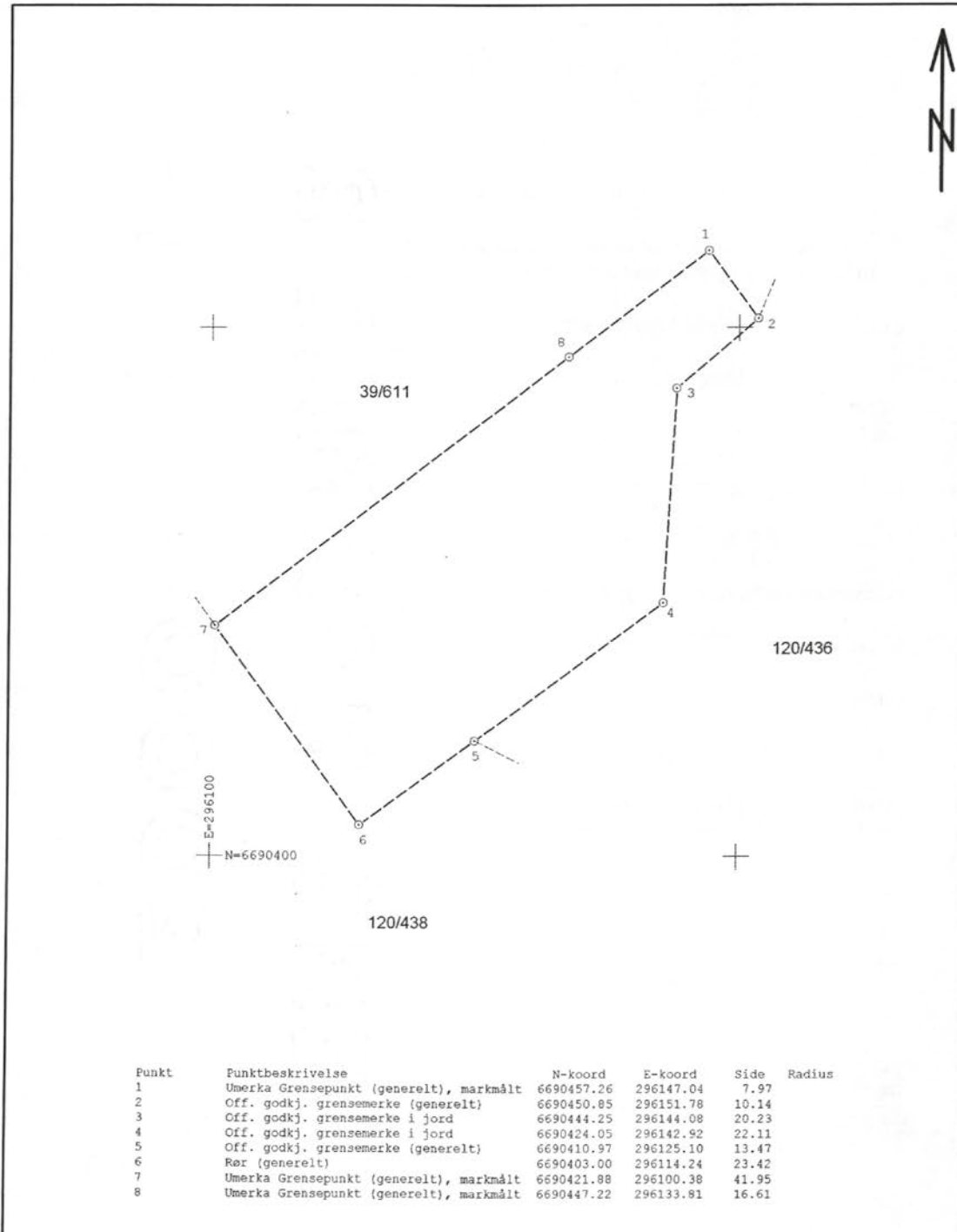
Gnr 120	Bnr 113	Festenr
Representasjonspunkt N 6690430		E 296126
Målestokk 1: 500	Areal 1136	m ²

MÅLEBREVKART

Saksnr. 200716996/4
X UTM(EUREF89) Sone 32



BERGEN KOMMUNE



Doknr: 20866 Tinglyst: 27.06.2005 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**KJØPEKONTRAKT**TINGLYST
27 JUNI 2005
Dagboknr. 20866
BERGEN BYFOGDEMRÅDE

Mellom Bergen tomteselskap AS, nedenfor kalt Tomteselskapet / selger og

NCC Bolig AS

nedenfor kalt kjøperen, er det inngått slik kontrakt:

1. EIENDOMMEN.

Tomteselskapet forplikter seg herved til å selge et tomteareal, boligfelt B 6 A og B, i Råstølen med betegnelsen Gnr. 120, Bnr. 435 og Bnr. 436 i Bergen til kjøperen.

Tomten er vist med gul farge på vedlagte kart i målestokk 1:1000, som er en del av kontrakten. Kartet er datert Bergen tomteselskap AS den 05.11.2002 og undertegnet av selger.

Tomtens areal er beregnet til ca. 8.725 m² og forutsettes disponert til boligformål i samsvar med reguleringsplan og reguleringsbestemmelser for området.

Arealet leveres med vei og ledninger for vann og avløp frem til feltgrense, eventuelt ligger disse i vei som går langs feltgrensen. De nevnte fellesanlegg er vist på eget kartbilag med gjeldende plan som kjøper har gjort seg kjent med.

2. KJØPESUM.

Kjøpesummen for tomten fastsettes til kr. 8.100.000.- pr. 22.08.2002.

Salgssummen forfaller til betaling pr. 22.01.2003.

Ved betaling etter forfallstidspunktet svares rente i medhold av lov om renter ved forsinket betaling p.t. 12 % p.a.

Kjøpesummen dekker ikke eventuell regulativfestet tilknytningsavgift som kommunen måtte kreve, heller ikke årlige avgifter.

Når kjøpesummen er gjort opp på avtalt måte, og Tomteselskapet har mottatt midlertidig forretning eller målebrev for boligfeltet gis kjøperen skjøte fritt for pengeheftelser.

Kjøper besørger selv eventuell tinglysning av skjøte og betaler omkostningene med dokumentavgift og tinglysingsgebyr. Likeledes sørger kjøper for at denne avtalen blir tinglyst sammen med skjøtet.

Salgssummen for tomten dekker ikke eventuell tilknytningsavgift for vann og avløp som kommunen måtte kreve, heller ikke de årlige avgifter.



3. KONSESJON

Kjøperen forplikter seg til om nødvendig å søke om konsesjon og betale konsesjonsgebyr. Konsesjon er ikke nødvendig med mindre arealet er over 20 dekar. Jfr. konsesjonslovens § 5, 1.ledd, pkt. 3.

4.1 SALGSVILKÅR / BYGGEKOSTNADER

For å hindre spekulative gevinster kan selger forbeholde seg rett til å godkjenne salgsvilkår herunder salgssum for eventuelle tomter og den ferdige bebyggelse ved videresalg av bebygget tomt. Denne bestemmelse gjelder kun frem til det er foretatt tinglysning av skjøte for de utskilte parseller som bebygges i feltet.

4.2 BEBYGGELSENS OMFANG / BYGGEFRISTER

Kjøper forplikter seg til å gjennomføre prosjektering og utbygging i henhold til de reguleringsmessige forutsetninger og krav som settes fra Tomteselskapet og Bergen kommune med hensyn til utbyggingens omfang og innhold.

Kjøperen forplikter seg til å iverksette og gjennomføre bebyggelsen i takt med den fremdriftsplanen som blir fastlagt i boligbyggingsprogrammet for Bergen kommune.

Byggingen skal etter dette være igangsatt senest 2 år etter kontraktsinngang og være avsluttet senest 2 år deretter.

Dersom særlige grunner tilsier det kan Tomteselskapet gi dispensasjon fra bestemmelsene om byggefrister og / eller de kontraktsmessige forutsetninger.

4.3 BESTEMMELSER OM HEVING

Dersom ikke konsesjon blir gitt eller forutsetningene i punkt 4.2 ikke følges opp eller kontrakten ellers blir vesentlig misligholdt, skal Tomteselskapet ha rett til å heve denne kontrakt og kreve tomten tilbakeskjøtet.

Dersom kontrakten av ovenstående eller andre grunner blir hevet skal selger tilbakebetale innbetalt kjøpesum med tillegg av rente etter en rentesats som p.t. er fastsatt til 3 % p.a.

Hvis byggearbeidet på tomten er igangsatt og skjøte tinglyst, gjøres det fradrag i den summen som skal tilbakebetales for omkostningene ved tilbakeskjøtingen. Påløpne renter i henhold til punkt 2.3 refunderes ikke.

Ved eventuelt videresalg av tomten godskrives kjøper verdiøkning på tomten som følge av egen innsats i den utstrekning Tomteselskapet får betalt for denne ved salg av tomten.



5. VIDERESALG

Det ubebygde tomtefeltet kan ikke uten Tomteselskapets samtykke overføres til andre. Dette gjelder ikke for parseller i feltet som i henhold til godkjent fradeling forutsettes utskilt av kjøper / utbygger for oppføring og salg av boliger.

6. TOMTEKJØPERNES GJENSIDIGE RETTIGHETER

Der det er forutsatt i godkjent plan har kjøperen rett til for seg selv eller i fellesskap med andre brukere å legge egne eller felles stikkveier, samt stikkledninger for vann, spillvann og overvann over tilstøtende tomter og frem til offentlige veier og ledninger. Kjøper må selv bære de omkostninger som på dette grunnlag faller på kjøpers tomt.

7. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLES PRIVATE ANLEGG

Kjøper er solidarisk ansvarlig både praktisk og økonomisk for drift og vedlikehold av de private fellesanleggene sammen med de øvrige brukerne fra det tidspunkt tilkøpling finner sted eller arbeid på tomten settes i gang. Etter at kjøpekontrakten er tinglyst kan denne bestemmelse ikke avlyses uten etter samtykke fra Bergen kommune. Denne bestemmelse gjelder også den enkelte tomtekjøper innenfor feltet. Kjøper plikter derfor å medta denne bestemmelse ved salg av de enkelte tomter.

8. FELLESAREAL.

Kjøper er ansvarlig for drift og vedlikehold av tilstøtende regulerte fellesarealer. Kjøper plikter å delta i opprettelse av andelslag. Tomteselskapet forplikter seg til å overføre bruksrett til felles adkomstvei, eventuelt overskjøte fellesarealer som vegggrunn, parkeringsplasser, lekearealer m.v. til andelslaget som skal stå ansvarlig for drift og vedlikehold av disse arealene.

Hver enkelt kjøpers utskilte tomter har rett og plikt til medlemskap i dette andelslaget. Medlemskap / andel kan bare overdras / pantsettes sammen med tomten. Alternativt kan selger overskjøte en ideell andel av fellesarealet til kjøper.

Tomtene deltar med ideell andel av drift og vedlikehold av disse arealene fra det tidspunkt hvor tomten blir tatt i bruk.

9. RETTIGHETER FOR SELGER OG OFFENTLIGE ETATER M.V.

Tomteselskapet og kommunen har adgang til uten vederlag å legge ledninger for vann, overvann (bekkevann etc.) og kloakk over tomten og til å plassere nødvendige hydranter og sluk på tomten etter de til enhver tid gjeldende planer. De ledninger m.v. som ligger i tomten kan når som helst og uten vederlag oppgraves for reparasjon og vedlikehold.

4m

AA



For fremføring av ledninger eller kabler for gass, fjernvarme, elektrisitet, telekommunikasjon og kabel-TV til den enkelte tomt gjelder leverandørens særlige vilkår. Kjøperen må selv bære de omkostninger som faller på kjøpers tomt.

Det må ikke bygges, fundamenteres eller beplantes nærmere ledninger enn VA-etaten i kommunen kan godkjenne og slik at murer, fundamenter eller beplantning ikke lider skade i tilfelle ledninger blir oppgravet. Eventuell veifylling som inngår i tomten er klausulert og graving i disse fyllinger må ikke utføres slik at veien skades.

Kjøperen har plikt til å opparbeide regulerte gangveier, turveier o.l. som går over tomten. Der det i reguleringsplanen er forutsatt at allmennheten skal ha bruksrett over tomt f.eks. ved gangvei, turvei o.l., er slik bruksrett hjemlet ved disse salgsvilkår.

Selger forbeholder seg rett til å knytte egne eller andres eiendommer til de veg og ledningsanlegg kjøper opparbeider. Kjøper kan kreve vederlag for slik tilknytning.

Tomteselskapet kan gi gammel eller ny bebyggelse rett til å knytte seg til de veier- og ledningsanlegg selskapet har opparbeidet og senere blir overtatt av kjøper eller ledninger som kjøper knytter seg til. Refusjon for tilknytninger til disse anlegg tilfaller i sin helhet den som har bekostet anleggene opparbeidet.

Kjøper plikter å kontakte Bergen kommune med tilbud om kjøp av boliger i feltet. Bergen kommune skal ha rett til å disponere inntil 30 % av boligene i bebyggelsen for tildeling, eventuelt erverv.

10. GJERDEPLIKT OG OPPARBEIDELSE AV UBEBYGD AREAL

Kjøper har gjerdeplikt mot Tomteselskapets eller kommunens eiendom og mot fellesarealer. For eventuelle gjerder mot nabo gjelder gjerdelovens bestemmelser og eventuelle reguleringsbestemmelser.

Tomtens ubebygde areal skal holdes i slik stand at det ikke virker skjæmmende for omgivelsene. Opprydding og opparbeidelse etter byggearbeidet må være utført innen 2 år etter innflytning.

Trær på arealet skal i størst mulig utstrekning bevares. Fjerning av trær i fellesområder og / eller friområder er ikke tillatt.

11. DIVERSE

Bergen kommune kan gi pålegg om tiltak og stille særlige krav til byggegrunn og bebyggelse som følge av mulige forekomster av radon i grunnen.

Tomteselskapet har ikke ansvar for vannsig, bekker, veiter og ledninger for elektrisitet, vann eller kloakk som kommer fra omliggende areal. Tomteselskapet har heller ikke ansvar for steinsprang, snøras eller jordras fra omliggende areal.

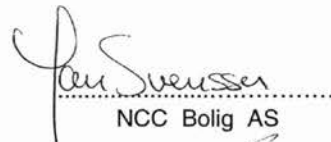


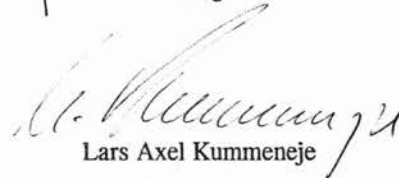
Kjøperen erklærer å ha besiktiget eiendommen og gjort seg kjent med forholdene på stedet. Kjøperen erkjenner å ville overta eiendommen slik den er etter at tilretteleggingsarbeidene er utført.

Denne kjøpekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene. Kontrakten er ikke bindende før den er undertegnet av begge parter.

Bergen, den 21/1 2003


Bergen tomteselskap AS


NCC Bolig AS


Lars Axel Kummeneje

2002004786



Kjøperen erklærer å ha besiktiget eiendommen og gjort seg kjent med forholdene på stedet. Kjøperen erkjenner å ville overta eiendommen slik den er etter at tilretteleggingsarbeidene er utført.

Denne kjøpekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene. Kontrakten er ikke bindende før den er undertegnet av begge parter.

Bergen, den 21/1 2003

[Handwritten signature]
Bergen tomteselskap AS

[Handwritten signature]
NCC Bolig AS

[Handwritten signature]
Lars Axel Kummeneje

2002004786

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 1690,-
Dok. avgift betalt med kr.
Merknad etter tgl. § 11.

TINGLYST
27 JUNI 2005
Dagboknr. 20866
BERGEN BYFOEDERSETT

KARI VIK HVEEM

SVEN CHR. ULVÅSE

JON-ERIK LUNDØ

[Handwritten signatures]

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 120, Bruksnr 436, Seksjonsnr 14	Kommune:	4601 Bergen
		Bydel:	6 Ytrebygda
Adresse:		Grunnkrets:	1608 Siljustøl
Veiadresse:	Kvernslåttvegen 3, gatenr 34042	Valgkrets:	55 Rå
(fra bruksenhet)	5237 Rådal	Kirkesogn:	7020601 Skjold
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	5001 Bergen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	24.01.2006	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	84/5 118
Arealkilde:				Areal felles tomt:	8 711,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	4601/120/436	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	4601/120/436/0/1	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/2	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/3	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/4	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/5	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/6	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/7	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/8	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/9	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/10	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/11	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/12	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/13	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/14	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/15	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/16	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/17	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/18	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/19	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/20	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/21	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/22	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/23	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/24	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/25	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/26	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/27	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/28	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/29	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/30	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/31	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/32	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/33	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/34	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/35	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/36	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/37	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/38	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/39	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/40	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/41	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/42	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/43	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/44	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/45	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/46	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/47	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/48	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/49	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/50	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/51	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/52	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/53	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/54	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/55	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/56	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/57	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/58	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/59	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/60	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/61	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/62	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/63	0,0
		Mottaker	4601/120/436/0/64	0,0

			Mottaker	4601/120/436/0/65	0,0
			Mottaker	4601/120/436/0/66	0,0
			Mottaker	4601/120/436/0/67	0,0
			Mottaker	4601/120/436/0/68	0,0
Seksjonering	Forretning:	24.01.2006	Avgiver	4601/120/436	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4601/120/436/0/14	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kvernslåtvegen 3	H0204	Bolig	85,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.02.2004
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	2 136,0	Igangset.till.:	06.02.2006
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	06.05.2009
Oppvarming:		BRA totalt:	2 136,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	18
Bygningsnr:	23588374			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			660,0		660,0				
H01	7		552,0		552,0				
H02	7		552,0		552,0				
H03	4		372,0		372,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Nabolagsprofil

Kvernslåttvegen 3 - Nabolaget Siljustøl - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Råstølen Linje 1	7 min 🚶 0.4 km
🚶 Råstølen Linje 22	7 min 🚶 0.4 km
✈ Bergen Flesland	13 min 🚶
🚶 Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	16 min 🚶 12.2 km

Skoler

Zinken Hopp skole (6-7 kl.)	7 min 🚶
Søråshøgda skole (1-7 kl.) 645 elever, 40 klasser	23 min 🚶 1.7 km
Skeie skole (1-7 kl.) 363 elever, 22 klasser	25 min 🚶 2 km
Rå skole (8-10 kl.) 420 elever, 29 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Rådalslien skole (8-10 kl.) 366 elever, 27 klasser	26 min 🚶 2 km
Nordahl Grieg videregående skole 280 elever	18 min 🚶 1.3 km
Stend vidaregåande skule 330 elever, 11 klasser	10 min 🚶 5 km

«Rolig, nytt, veletablert»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

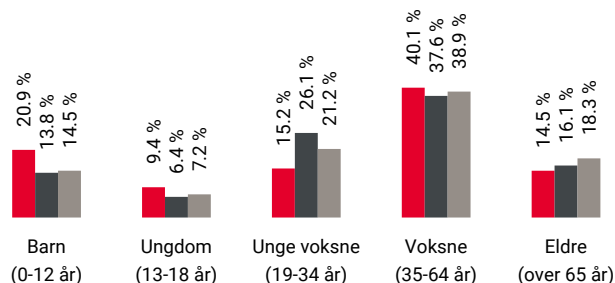
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Siljustøl	2 482	1 005
🇳🇴 Bergen	265 933	136 695
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vindharpen barnehage (0-5 år) 72 barn	4 min 🚶 0.2 km
Eventus Kvernslåttan barnehage (0-5 år) 113 barn	5 min 🚶 0.3 km
Steinsvikkroken idrettsbarnehage (0-5 år) 85 barn	12 min 🚶 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Råstølen	9 min 🚶
Bunnpris Steinsviken PostNord	11 min 🚶 0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



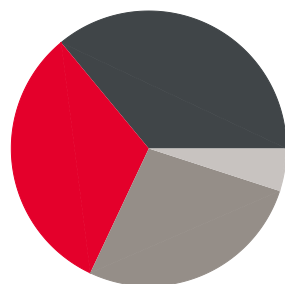
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Steinsviken BRL Ballbinge Ballspill	10 min	0.7 km
	Rå skole Aktivitetshall, ballspill	16 min	1.1 km
	Yogalofet Fana	19 min	
	SATS Lagunen	24 min	

Boligmasse



- 32% enebolig
- 36% rekkehus
- 27% blokk
- 5% annet

«Etablert, kort avstand til bybane og Sandsli»

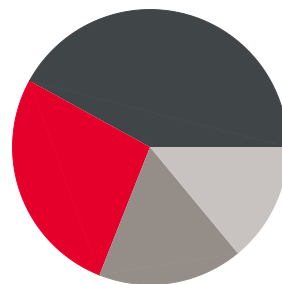
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Lagunen Storsenter	24 min
	Apotek 1 Lagunetoppen	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

- Siljustøl
- Bergen
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kvernslåttvegen 3
5237 RÅDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Fredrik Tøsdal**Oppdragsnummer:****Telefon:** 930 21 497
E-post: Fredrik.Tosdal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre